

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.16
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti üres helyiségek
árverés útján történő elidegenítésére**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Liszi Mónika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
10 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 nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére tesz javaslatot a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodájával folytatott egyeztetés alapján, az alábbiakban megnevezett ingatlanok elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehetett hasznosítani.

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

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/196 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 3.510.000 Ft (292.500 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált, a likvid forgalmi értéket 1.975.000 Ft (164.583 Ft/m²) összegben megállapítva. Az ingatlan az Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A padló burkolata szőnyegpadló cementlap, a falak festettek tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Az ingatlan területét megosztja a strang vezetékeket magában foglaló fél falazat, amely korlátozza a hasznosíthatóságát. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/197 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű, irodahelyiség likvid forgalmi értéke 3.510.000 Ft (292.500 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített

értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált, a helyiség likvid forgalmi értékét 1.975.000 Ft (164.583 Ft/m²) összegben megállapítva. Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A padló burkolata szőnyegpadló cementlap, a falak festettek tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Az ingatlan területét megosztja a strang vezetékeket magában foglaló fél falazat, amely korlátozza a hasznosíthatóságát. Összességében műszaki állapota felújítandó.

- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/198 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 3.510.000 Ft (292.500 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált, a helyiség likvid forgalmi értékét 1.975.000 Ft (164.583 Ft/m²) összegben megállapítva. Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A padló burkolata szőnyegpadló, a falak tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Az ingatlan területét megosztja a strang vezetékeket magában foglaló fél falazat, amely korlátozza a hasznosíthatóságát. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/199 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 3.510.000 Ft (292.500 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált, a helyiség likvid forgalmi értékét 1.975.000 Ft (164.583 Ft/m²) összegben megállapítva. Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A padló burkolata szőnyegpadló, a falak tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Az ingatlan területét megosztja a strang vezetékeket magában foglaló fél falazat, amely korlátozza a hasznosíthatóságát. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/201 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 1.780.000 Ft (296.666 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 1.005.000 Ft (167.500 Ft/m²). Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A burkolat cementlap, a falak festettek. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/202 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 1.780.000 Ft (296.666 Ft/m²) a

CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 1.005.000 Ft (167.500 Ft/m²). Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A burkolat cementlap, a falak festettek. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Összességében műszaki állapota felújítandó.

- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/203 hrsz.-ú, 8 m² alapterületű irodahelyiség** likvid forgalmi értéke 2.370.000 Ft (296.250 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 1.330.000 Ft (166.250 Ft/m²). Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A burkolat szőnyegpadló, a falak tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/204 hrsz.-ú, 8 m² alapterületű irodahelyiség** likvid forgalmi értéke 2.370.000 Ft (296.250 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 1.330.000 Ft (166.250 Ft/m²). Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A burkolat szőnyegpadló, a falak tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/205 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű, irodahelyiség** likvid forgalmi értéke 1.940.000 Ft (323.333 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 6. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 1.085.000 Ft (180.833 Ft/m²). Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A burkolat cementlap, a falak tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/206 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű, irodahelyiség** likvid forgalmi értéke 1.780.000 Ft (296.666 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 1.005.000 Ft (167.500 Ft/m²). Az

ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A burkolat cementlap, a falak festettek. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Összességében műszaki állapota felújítandó.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben találhatóak. Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. A helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

A fentiek alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja 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, és a 44/2020. (II.27.) 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 nem lakás céljára szolgáló ingatlanok tekintetében a likvid forgalmi érték 80 %-ának megfelelő kikiáltási ár meghatározását javasolja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Jelen veszélyhelyzetben a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja az Önkormányzatnak az árverés megtartását a kieső bevételek pótlása, a veszteségek minimalizálása érdekében.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a Bizottság döntése szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a fenti 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. Jogsabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit 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. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik, mely szerint a

„4. Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság feladat-és hatásköre különösen:

4.1. Dönt

4.1.1. az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben;”

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 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 megelőző-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

b.) helyiség esetében

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

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

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

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

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

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

Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti üres helyiségek árverés útján történő elidegenítéséről

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

1. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/196 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.580.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
2. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/197 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.580.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
3. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/198 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.580.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
4. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/199 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.580.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
5. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/201 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 804.000 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, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/202 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 804.000 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.

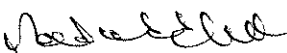
7. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/203 hrsz.-ú, 8 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.064.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
8. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/204 hrsz.-ú, 8 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.064.000 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.
9. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/205 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 868.000 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.
10. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/206 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 804.000 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 igazgató

Határidő: 1-10. pontok: 2020. augusztus 31.

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

Budapest, 2020. június 16.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: LISZI MÓNICA REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTRÓLL: 

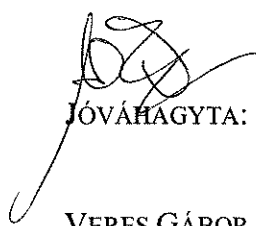
ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


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

2. 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 célbef. Ft/hó	árve-rese-n meg-hir-detve	önkor-mány-zati tulaj-doni hányad (%)	önkor-mány-zati tulaj-don db szám
Práter utca 60. 17. em. 196. alb.	35728/18/A/196	12 m ²	iroda	1.580	1.975	3.950	2000.01.01	2020.05.14	van	2.220	-	4.10	15/206
Práter utca 60. 17. em. 197. alb.	35728/18/A/197	12 m ²	iroda	1.580	1.975	3.950	2000.01.01	2020.05.14	van	2.220	-	4.10	15/206
Práter utca 60. 17. em. 198. alb.	35728/18/A/198	12 m ²	iroda	1.580	1.975	3.950	2000.01.01	2020.05.14	van	2.220	-	4.10	15/206
Práter utca 60. 17. em. 199. alb.	35728/18/A/199	12 m ²	iroda	1.580	1.975	3.950	2000.01.01	2020.05.14	van	2.220	-	4.10	15/206
Práter utca 60. 17. em. 201. alb.	35728/18/A/201	6 m ²	raktár	804	1.005	2.010	2000.01.01	2020.05.14	van	1.110	-	4.10	15/206
Práter utca 60. 17. em. 202. alb.	35728/18/A/202	6 m ²	iroda	804	1.005	2.010	2000.01.01	2020.05.14	van	1.295	-	4.10	15/206
Práter utca 60. 17. em. 203. alb.	35728/18/A/203	8 m ²	iroda	1.064	1.330	2.660	2000.01.01	2020.05.14	van	1.480	-	4.10	15/206
Práter utca 60. 17. em. 204. alb.	35728/18/A/204	8 m ²	iroda	1.064	1.330	2.660	2000.01.01	2020.05.14	van	1.480	-	4.10	15/206
Práter utca 60. 17. em. 205. alb.	35728/18/A/205	6 m ²	iroda	868	1.085	2.170	2000.01.01	2020.05.14	van	1.295	-	4.10	15/206
Práter utca 60. 17. em. 206. alb.	35728/18/A/206	6 m ²	iroda	804	1.005	2.010	2000.01.01	2020.05.14	van	1.110	-	4.10	15/206

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Práter u. 60. 17. em. 196
HRSZ:	35728/18/A/196

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	365.679 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	4.390.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	3.510.000 Ft
Dátuma:	2020.02.07
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020.02.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	329.111,-	Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	3.950.000,-	Ft
Likvid forgalmi érték:	1.975.000,-	Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bárfai L.
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

9. em.

R



NYILV. TART. SZ.: C00450/2010
JGK-467

CPR-Vagyontértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-467

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 196.



szám alatti

35728/18/A/196 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

4

10

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-467
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 196.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/196
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 12 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 12 m ² Fajlagos m ² ár: 365 679 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 13 / 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: **4 390 000 Ft**
 azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **260 000 Ft**
 azaz **Kettőszázhatvanezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **3 510 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-ötszáztfézezer- Ft .**

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

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

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

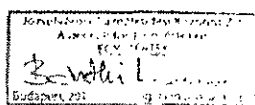
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. január 29.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



Lakatos Ferenc Kft.
 1133 Budapest, József u. 69.
 Tel: 06 30 212 1234

Lakatos Ferenc

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

54
 11

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): 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 196.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 12,0 m²
 Helyrajzi száma: 35728/18/A/196
 Ingatlan megnevezése: iroda
 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 Losonci negyed kerületrésében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épülettömb kb. 1973-1974-ben épült, hagyományos előre gyártott vasbeton elemekből, melynek homlokzata átlagos állapotú. Kialakítása földszint + 17 emelet, mely 2 személylifttel és 1 teherlifttel ellátott. A személylift a 16. emeletig közlekedik, onnan egy fém rácsú ajtón keresztül lehet feljutni a 17. emeletre. Ezen a szinten közös folyosóból nyíló helyiségek és önálló albetétek láthatók. Vizsgálatunk tárgyát a 35728/18/A/196 sz. albetét képezi, amely ezen az emeleten helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Egyedileg mérhető villanyóra nincs külön, de az ingatlanban a világítás kiépítésre került. A burkolat szőnyegpadló cementlap, a falak festettek tapétázottak. A nyílászáró egyszerű fa tokszerkezetű ajtó, amely a közös folyosóról nyílik, és valójában ez választja el a többi albetétől. Az ablak fémszerkezetű és sík üvegezéssel ellátott, hőtechnikailag azonban rossz állapotú.

Az ingatlan területét megosztja a strang vezetékeket magában foglaló fél falazat, amely korlátozza az albetét hasznosíthatóságát, valamint esztétikailag is kifogásolható. A falazatot jelöltük az alaprajzon, melyet a melléklet tartalmaz.

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

Összességében az albetét műszaki állapota felújítandó, felújítás után raktárként/irodaként/tárolóként hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1973-74	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 17 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton lemezfödém	átlagos
Tetőszerkezete:	járható lapostető, kavicsolt lemezfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	szőnyegpadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezet	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,47 m	
Belső nyílászárók:	fa szerkezet	felújítandó
Fűtési rendszer:	egyedileg mérhető, házközponti fűtés	átlagos
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Handwritten mark

Handwritten mark

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 átlagos állapotú, vakolatmállás nem látható, a belső lépcsőház karbantartott, szép állapotú, a lépcsők sérülésmentesek. A tető valószínűleg nincs megfelelően szigetelve, mert a legfelső szinteken beázás nyomai láthatók.

Albetét:

Az albetét mennyezeti részén, illetve az ablak körül kiterjedt beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb szertefutó hálózatot mutató repedések is láthatók, melyek az anyagtani összetételi okokból keletkezettek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
iroda	szőnyegpadló	tapétázott	12,00 m ²	100%	12,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			12,00 m ²		12,00 m ²
Összesen, kerekítve:			12 m ²		12 m ²

Megjegyzés:

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

3
18

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások 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. IV. 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.

je
75

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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	918 m ²	
Eszmei hányad:	13	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	1,19 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	260 000 Ft	, Kettőszázhatvanezer- Ft .

u
16

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 196.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Nagy Fuvaros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	12	27	23	33	48	22
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	4%	7%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-3%	-10%	-15%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria		0%	-10%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-15%	-33%	-36%	-28%	-43%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		415 713	402 470	340 065	325 803	344 345
Fajlagos átlagár:		365 679 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 388 148 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 390 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vizesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Csarnoknegyed, teljesen galériázott, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vizes helyiséggel rendelkező üzlet, ingatlan.com/28428479
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, felszerelések nélkül, ingatlan.com/30549889
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 2 évvel ezelőtt teljeskörűen felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

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

4 390 000 Ft

azaz Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

17

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 196.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	12	38	35	49
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	2%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-27%	-23%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 321 Ft/m ² /hó	2 982 Ft/m ² /hó	2 857 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 720 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 720 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	332 928 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 16 646 Ft
Igazgatási költségek:	2% 6 659 Ft
Egyéb költségek:	5% 16 646 Ft
Költségek összesen:	39 951 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	292 977 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	4 190 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 190 000 Ft

azaz Négymillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 390 000 Ft	100%	4 390 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 190 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			4 390 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 390 000 Ft

azaz, **Négymillió-háromszázkilencvenezer- 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelni kívánt ingatlanhoz 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 épületgépi 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.

bu
19

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 196.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 390 000 Ft**
 azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer Ft.**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
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"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatás és Polgári Hivatala
 Budapest, XI. Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes státusz
 Megrendelés szám: 8000004/38941/2020
 2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35728/18/A/196 helyrajzi szám

1002 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. emlet. "felújítási engedély alatt"
IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/E61	építési hányad	tulajdoni form.
szoba	12	0 0	13/10000	állami
Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.02.19			területi határozat: 185002/1/1997/97.11.10	
szoba	12	0 0	13/10000	brk. tulajdon
Bejegyző határozat: 185002/1/1997/1997.11.10				

2. bejegyző határozat: 112501/1990/1990.10.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 területi határozat: 185002/1/1997/97.11.10
 bejegyző határozat, érkezési idő: 112501/1990/1990.10.12 területi határozat: 185002/1/1997/97.11.10

jogcím: adómentes 39789/1939/1939.09.06
 jogcím: telekalkuláció 7411/1901/1901.02.25
 jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - - -

területi hányad: 0/1 területi határozat: 185002/1/1997/97.11.10
 bejegyző határozat, érkezési idő: 112501/1990/1990.10.12 területi határozat: 185002/1/1997/97.11.10

jogcím: adómentes 39789/1939/1939.09.06
 jogcím: telekalkuláció 7411/1901/1901.02.25
 jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
 jogállás: kezelő
 név: 80V VIII. KER. JNY.
 cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. em.

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 185002/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. törvény
 jogállás: tulajdonos
 név: VIII. KER. Önkormányzat
 cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. em.

IRÉSZ

IRÉSZ TARTALMAZ BEJEGYZÉSEK

TULAJDONI LAP NYELVE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

du
21

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, 1804, Baross u. 65-67. sz./ mint a Budapest, VIII. ker. 2470 sz. tulajdoni lapon 35.728/18 hrsz. alatt felvett, 918 m² területű, természetben Budapest, VIII. ker. Práter u. 60. számú, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977.évi 11. tvr rendelkezései szerint és a mellékelt alaprajznak megfelelően

társasházzá

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába adja.

II.

A./

Közös tulajdon

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

I. Telek 918 m²

- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, födémek, lakáselválasztó válaszfalak, valamint a födémek hanggátló és hőszigetelő anyaga.
Külső homlokzatok, valamint a közösségi helyiségek fal és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
- III. Tetőszerkezet: lapostető lágyfedéssel.
- IV. Kémények, Kéményszegélyek, szellőzők, villámvédelem, közösségi antennák.
- V. Az összes vízelleni szigetelés.
- VI. Az épületen lévő csapadékcatornák, valamint az alapvezeték a telek határig. Szennyvízcatorna alap és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.
- VII. Vízvezetékhalózat a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásokig.
- VIII. Elektromos vezeték a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezetékhalózata és szerelvényei.
- IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig.
- X. A teljes fűtési rendszer.
- XI. Közös TV adás vételi hálózat vezetékai, berendezései
- XII. Közös kaputelefon hálózat.
- XIII. Bejárati Előtér /fszt./ 45,00 m²
- XIV. Lépcsőház /fszt./ 40,50 m²
- XV. Közlekedő /fszt./ 10,50 m²
- XVI. Szennéttároló /fszt./ 15,70 m²
- XVII. Közlekedő /fszt./ 10,50 m²
- XVIII. Lépcsőház 17 x 8,5 144,50 m²
- XIX. Szennétdobó 17 x 3,8 64,60 m²
- XX. Felvonó 3,00 m²
- XXI. Felvonó 3,00 m²

XXII. Műszertároló	18 x 0,5	9,00 m ²
XXIII. Tengerfelvondó		5,00 m ²
XXIV. Szivattyúház		7,20 m ²
XXV. Lépcsőkijárat		6,00 m ²
XXVI. Előtér		8,20 m ²
XXVII. Kerékpártároló		13,20 m ²
XXVIII. Kábelfej helyiség		18,00 m ²
XXIX. Gondnoki iroda		4,75 m ²
XXX. Gondnoki raktár		8,20 m ²
XXXI. Raktár		8,80 m ²
XXXII. Vizóra helyiség		13,20 m ²
XXXIII. Folyosó	17 x 14,44	245,48 m ²
XXXIV. Telefonszoba		13,20 m ²
XXXV. Hőközpont		117,40 m ²
XXXVI. Kikapcsoló		3,60 m ²
XXXVII. Személtároló		8,80 m ²
XXXVIII. TRAFÓ		21,06 m ²
XXXIX. Közlekedő	16 x 62	992,00 m ²
XL. Folyosó	16 x 14,40	230,40 m ²
XLI. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLIII. GÉPÉSZ hely	16 x 2,72	43,52 m ²
XLIV. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLV. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVI. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLVIII. GÉPÉSZ hely	17 x 2,70	45,90 m ²

XLIX. Lépcsóház	50,00 m ²
L. Raktár	2,20 m ²
LI. Közlekedő	6,00 m ²
LII. Közlekedő	6,00 m ²
LIII. Tárgyalási tartály	5,40 m ²
LIV. Méréshely	2,25 m ²
LV. TV-antenna	0,80 m ²
LVI. Lépcsőfeljáró	1,50 m ²
LVII. Gépteren	41,50 m ²
LVIII. Felvonó gépház	3,00 m ²
LIX. Felvonó gépház	9,50 m ²
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	

/ Szoba 18,00 m², félszoba 12,00, konyha 7,76 m²,
Fürdőszoba 3,40 m², WC 0,88 m², Előszoba 5,18 m²,
Átjáró 4,40 m², Loggia 7,50 m² /

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000.- Azaz: tízezer - tízezerdrész
eszei hányadból áll.

II.

B./

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni
illetőségük alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt, közös tulajdonban
maradó vagyonsrészek közös használatának jogával együtt - természetben
megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és
berendezéseikkel együtt, a következők szerint:

1./ 2670/1. sz. társasházi különlapon, 35.728/18/A/1. hrsz. alatti a tervrajzon
1. számmal jelölt, földszinti, 4 raktár, műhely, üzlet - műhely, 2 iroda,
konyha, közlekedő, előtér és folyosó helyiségekből álló 128,34 m² területű
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

25

195./ 2470/195. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/195. hrsz. alatti, a tervrajzon 195. számmal jelölt, földszinti, 2 iroda, 2 folyosó, 3 WC, zuhanyozó helyiségekből álló 52,0 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 60/10.000.- azaz: Hatvan - tízezerredész eszmei tulajdoni hányaddal.

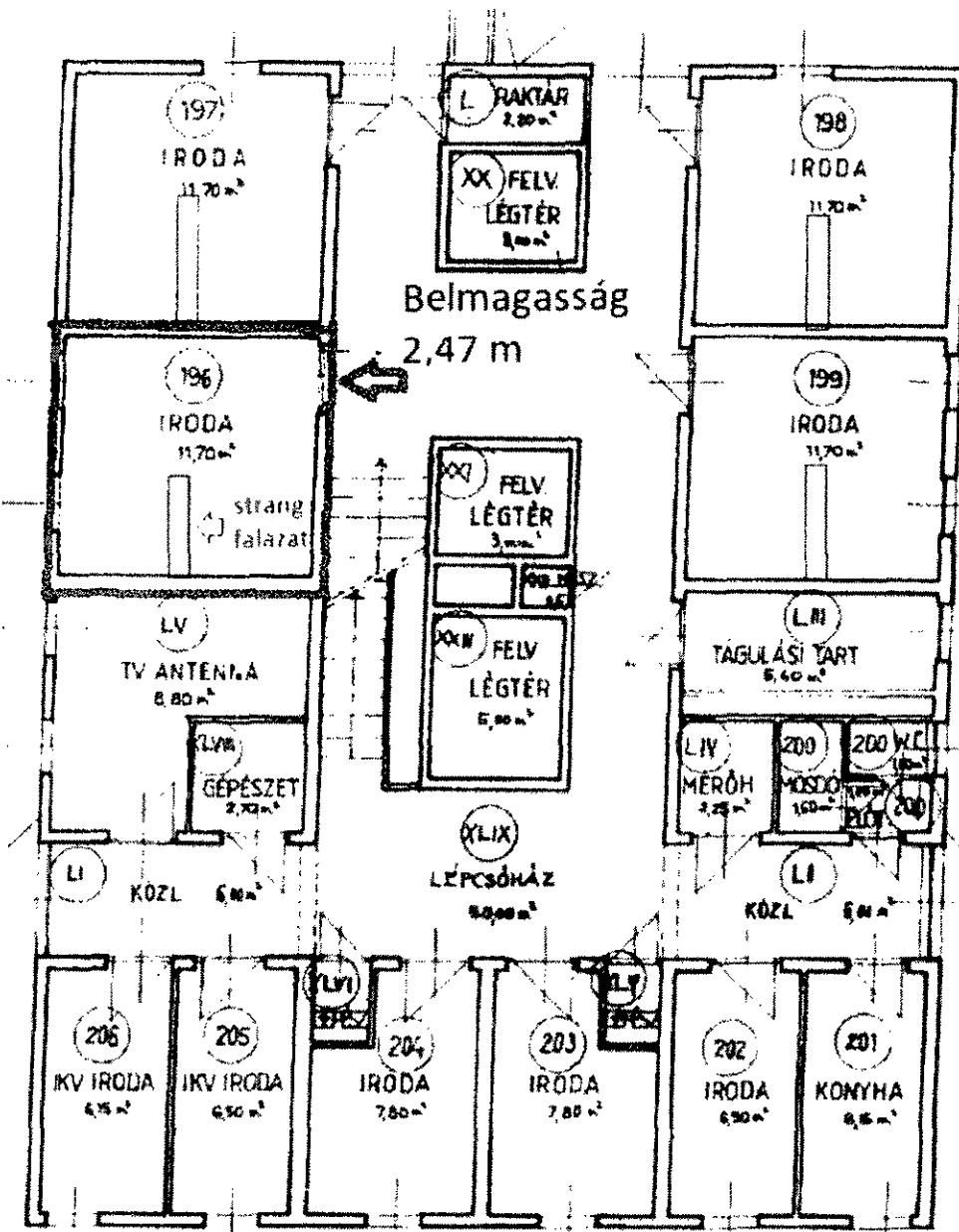
196./ 2470/196. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/196. hrsz. alatti, a tervrajzon 196. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószinti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tízezerredész eszmei tulajdoni hányaddal.

197./ 2470/197. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/197. hrsz. alatti, a tervrajzon 197. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószinti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tízezerredész eszmei tulajdoni hányaddal.

198./ 2470/198. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/198. hrsz. alatti, a tervrajzon 198. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószinti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tízezerredész eszmei tulajdoni hányaddal.

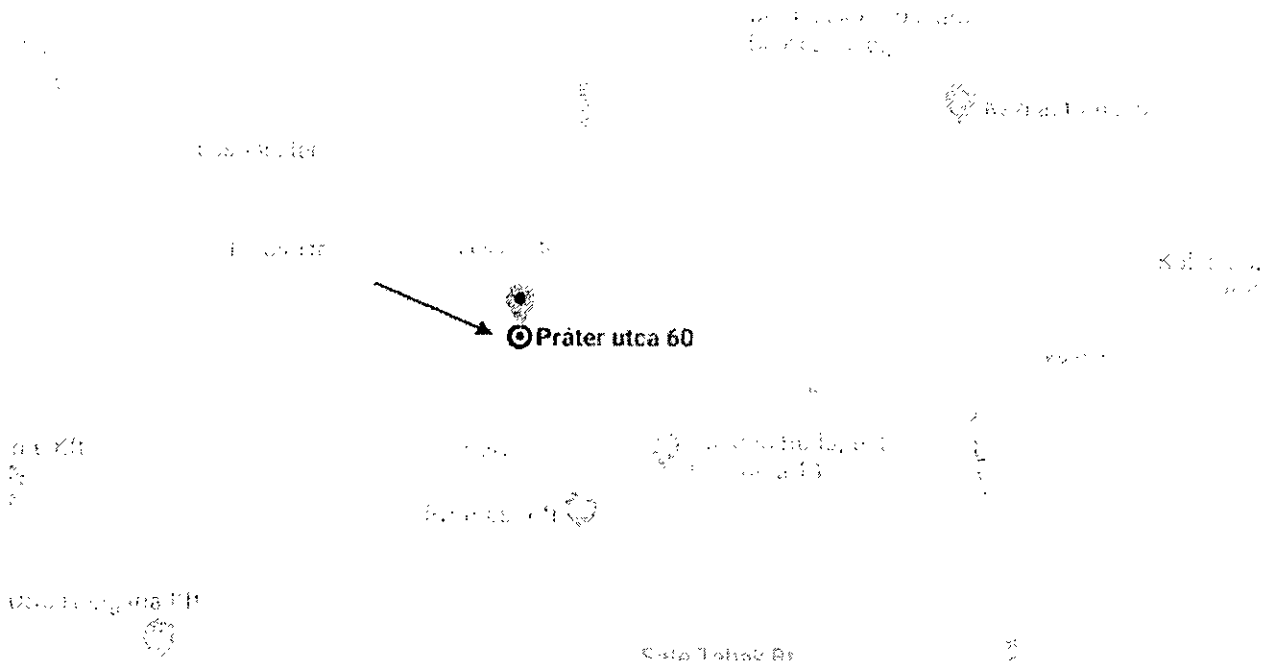
199./ 2470/199. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/199. hrsz. alatti, a tervrajzon 199. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószinti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tízezerredész eszmei tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ



24
27

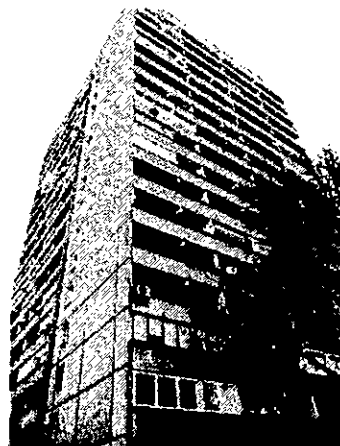
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



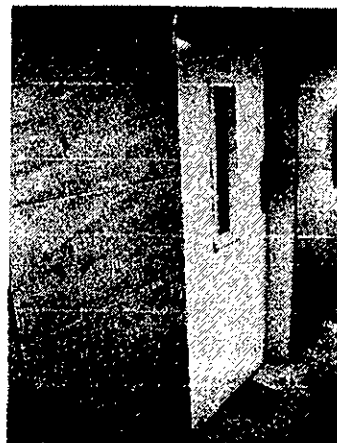
02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



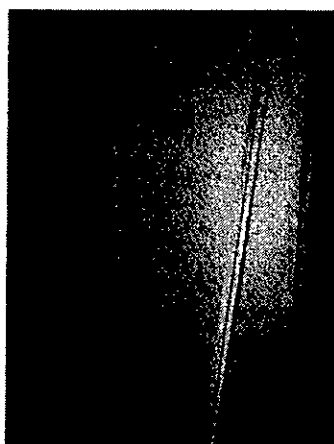
05. lift



06. feljáró a 17. emeletre



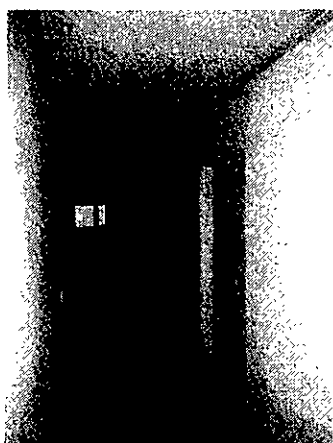
07. közlekedő



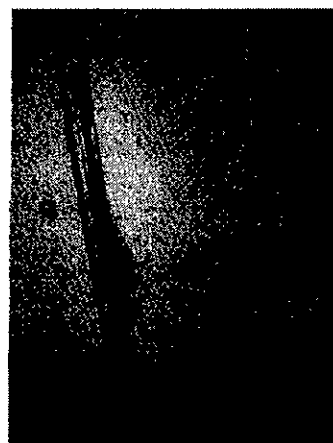
08. közlekedő



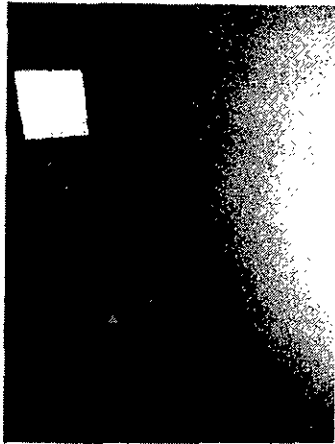
09. közlekedő



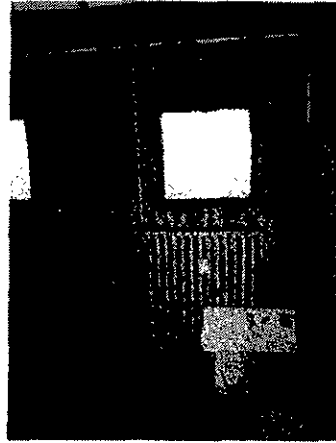
10. közlekedő



11. vizsgált ingatlan bejárata



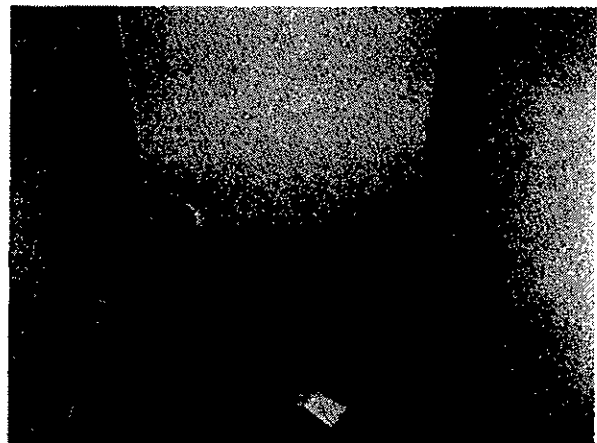
12. belső tér



13. belső tér



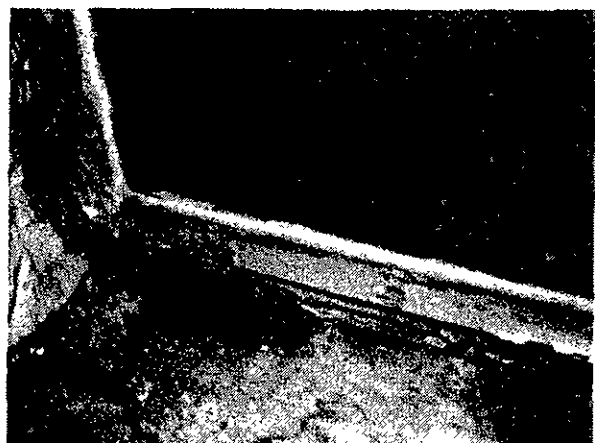
14. elektromos kapcsoló



15. szőnyegpadló



16. tapétázott falazat



17. rozsdás ablakkeret

04

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házsám, emelet, ajtó:	Práter u. 60. 17. em. 197
HRSZ:	35728/18/A/197

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	365.679 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	4.390.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	3.510.000 Ft
Dátuma:	2020.02.07
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020.02.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	329.111.-	Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	3.950.000.-	Ft
Likvid forgalmi érték:	1.975.000.-	Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bárfai L.
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

31

R



ÉRTÉKBECSLŐ
KFT.
KÖZÉP-
KÖZVETÍTŐ
KFT.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-468

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 197.



sám alatti

35728/18/A/197 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

64

32

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-468
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 197.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/197
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 12 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 12 m ² Fajlagos m ² ár: 365 679 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 13 / 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: **4 390 000 Ft**
 azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **260 000 Ft**
 azaz **Kettőszázhatvanezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **3 510 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-ötszázötvenezer- 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.

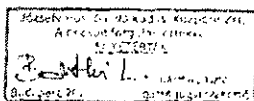
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. január 29.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



IPR-Vagyonértékelő Kft.

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em.

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em.

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em.

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em.

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em.

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em.

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em.

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 véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 197.
Tulajdoni lap szerinti területe:	12,0 m ²
Helyrajzi száma:	35728/18/A/197
Ingatlan megnevezése:	iroda
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 Losonci negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók.

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

34

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épülettömb kb. 1973-1974-ben épült, hagyományos előre gyártott vasbeton elemekből, melynek homlokzata átlagos állapotú. Kialakítása földszint + 17 emelet, mely 2 személylifttel és 1 teherlifttel ellátott. A személylift a 16. emeletig közlekedik, onnan egy fém rácsú ajtón keresztül lehet feljutni a 17. emeletre. Ezen a szinten közös folyosóból nyíló helyiségek és önálló albetétek láthatók. Vizsgálatunk tárgyát a 35728/18/A/197 sz. albetét képezi, amely ezen az emeleten helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Egyedileg mérhető villanyóra nincs külön, de az ingatlanban a világítás kiépítésre került. A burkolat szőnyegpadló, a falak festettek. A nyílászáró egyszerű fa tokszerkezetű ajtó, amely a közös folyosóról nyílik, és valójában ez választja el a többi albetétől. Az ablak fémszerkezetű és sík üvegezéssel ellátott, hőtechnikailag azonban rossz állapotú.

Az ingatlan területét megosztja a strang vezetékeket magában foglaló fél falazat, amely korlátozza az albetét hasznosíthatóságát, valamint esztétikailag is kifogásolható. A falazatot jelöltük az alaprajzon, melyet a melléklet tartalmaz.

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

Összességében az albetét műszaki állapota felújítandó, felújítás után raktárként/irodaként/tárolóként hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1973-74	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 17 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton lemezfödém	átlagos
Tetőszerkezete:	járható lapostető, kavicsolt lemezfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	vakoít, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	szőnyegpadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezet	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,47 m	
Belső nyílászárók:	fa szerkezet	felújítandó
Fűtési rendszer:	egyedileg mérhető, házközponti fűtés	átlagos
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

35 *sz*

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 átlagos állapotú, vakolatmállás nem látható, a belső lépcsőház karbantartott, szép állapotú, a lépcsők sérülésmentesek. A tető valószínűleg nincs megfelelően szigetelve, mert a legfelső szinteken beázás nyomai láthatók.

Albetét:

Az albetét mennyezeti részén, illetve az ablak körül kiterjedt beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb szertefutó hálózatot mutató repedések is láthatók, melyek az anyagtani összetételi okokból keletkezettek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
iroda	szőnyegpadló	festett	12,00 m ²	100%	12,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			12,00 m ²		12,00 m ²
Összesen, kerekítve:			12 m ²		12 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a 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 belüli 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. IV. 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.

Költségala pú szá mftási módszere

A nettó pótlási költség elvü értékelés a vagyontárgy értékét az Ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállításí költsége alapján adja meg. Az újraelőállításí 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 újraelőállításí költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállításí értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretklmutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységáral 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 szerkezetének romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	918 m ²	
Eszmei hányad:	13	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	1,19 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	260 000 Ft	, Kettőszázhatvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 197.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Nagy Fuvaros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	12	27	23	33	48	22
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/elteelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	4%	7%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-3%	-10%	-15%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria/galériázhatóság		0%	-10%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-15%	-33%	-36%	-28%	-43%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		415 713	402 470	340 065	325 803	344 345
Fajlagos átlagár:		365 679 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 388 148 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 390 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vízesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Csarnoknegyed, teljesen galériázott, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vizes helyiséggel rendelkező üzlet, ingatlan.com/28428479
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, felszerelések nélkül, ingatlan.com/30549889
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 2 évvel ezelőtt teljesskörűen felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

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

4 390 000 Ft

azaz Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 197.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	12	38	35	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	2%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-27%	-23%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 321 Ft/m ² /hó	2 982 Ft/m ² /hó	2 857 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 720 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 720 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	332 928 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 16 646 Ft
Igazgatási költségek:	2% 6 659 Ft
Egyéb költségek:	5% 16 646 Ft
Költségek összesen:	39 951 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	292 977 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	4 190 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 190 000 Ft

azaz Négymillió-egyszázkilencvenezer- 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:	4 390 000 Ft	100%	4 390 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 190 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			4 390 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 390 000 Ft

azaz, Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

47

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 197.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 390 000 Ft**
 azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

- | | |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Térképmásolat másolata | <input type="checkbox"/> |
| Alaprajz | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Társasház alapító okirat (részlet) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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"/> |

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes értékelés
Mégpendítés száma: 3000004/30945/2020
2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület 35728/18/A/197 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER., Práter utca 60. 17. emelet, "felújírtaság alatt"

IRRESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egysz./kétl.	szemes hányad	tulajdoni form.	állomány szám	terület határozat idő	terület határozat idő
lakás	12	0 0	13/10000	állomány	1097/97.11.10	105002/1/1997/1997.11.10	105002/1/1997/1997.11.10
Bélyegző határozat:	999903/1999/1999.02.19					105002/1/1997/1997.11.10	105002/1/1997/1997.11.10
lakás	12	0 0	13/10000	okmánymentes			
Bélyegző határozat:	105002/1/1997/1997.11.10						

2. bélyegző határozat: 112501/1990/1990.10.12

Farszabás:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okmányban meghatározott helyiségek.

IRRESZ

terület határozat: 105002/1/1997/97.11.10
bélyegző határozat, érkezési idő: 112501/1990/1990.10.12

terület határozat: 105002/1/1997/97.11.10
jogcím: adómentes 29769/1939/1939.09.06
jogcím: telekalkuláció 7411/1981/1981.02.25
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
jogállás: tulajdonos
nev: MARYAM ALLAN
cím: - - -

terület határozat: 105002/1/1997/97.11.10

terület határozat: 105002/1/1997/97.11.10

terület határozat: 105002/1/1997/97.11.10
jogcím: adómentes 29769/1939/1939.09.06
jogcím: telekalkuláció 7411/1981/1981.02.25
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
jogállás: kezelő
nev: M.V. VISE KÖR. MKV.
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER., Baross utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1

terület határozat, érkezési idő: 04025/1/2010/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII.

jogállás: tulajdonos

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

IRRESZ

NYELV TARTALMAZ BEJEGYZÉS:

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature or initials.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, 1804, Baross u. 65-67. sz./ mint a Budapest, VIII. ker. 2470 sz. tulajdoni lapon 35.728/18 hrsz. alatt felvett, 918 m² területű, természetben Budapest, VIII. ker. Práter u. 60. számú, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977.évi 11. tvr rendelkezései szerint és a mellékelt alaprajznak megfelelően

társasházzá

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéssinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába adja.

II.

A./

Közös tulajdon

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

I. Telek 918 m²

- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, födémek, lakáselválasztó válaszfalak, valamint a födémek hanggátló és hőszigetelő anyaga.
Külső homlokzatok, valamint a közösségi helyiségek fal és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
- III. Tetőszerkezet: lapostető lágyfedéssel.
- IV. Kémények, Kéményszegélyek, szellőzők, villámvédelem, közösségi antennák.
- V. Az összes vízelleni szigetelés.
- VI. Az épületen lévő csapadékcatornák, valamint az alapvezeték a telek határig. Szennyvízcsatorna alap és ejtóvezetékek a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.
- VII. Vízvezeték-hálózat a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásokig.
- VIII. Elektromos vezeték a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezeték-hálózata és szerelvényei.
- IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig.
- X. A teljes fűtési rendszer.
- XI. Közös TV adás vételi hálózat vezetékai, berendezései
- XII. Közös kaputelefon hálózat.
- | | | |
|-------------------|----------|-----------------------|
| XIII. Bejárat | /fszt./ | 45,00 m ² |
| XIV. Lépcsőház | /fszt./ | 40,50 m ² |
| XV. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m ² |
| XVI. Szeméttároló | /fszt./ | 15,70 m ² |
| XVII. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m ² |
| XVIII. Lépcsőház | 17 x 8,5 | 144,50 m ² |
| XIX. Szeméttároló | 17 x 3,8 | 64,60 m ² |
| XX. Felvonó | | 3,00 m ² |
| XXI. Felvonó | | 3,00 m ² |

XXII. Műszerhely	18 x 0,5	9,00 m ²
XXIII. Teherfelvonó		5,00 m ²
XXIV. Szivattyúház		7,20 m ²
XXV. Lépcsőkijárat		6,00 m ²
XXVI. Előtér		8,20 m ²
XXVII. Kerákpártároló		13,20 m ²
XXVIII. Kábelfej helyiség		18,00 m ²
XXIX. Gondnoki iroda		4,75 m ²
XXX. Gondnoki raktár		8,20 m ²
XXXI. Raktár		8,80 m ²
XXXII. Vizóra helyiség		13,20 m ²
XXXIII. Folyosó	17 x 14,44	245,48 m ²
XXXIV. Telefonszoba		13,20 m ²
XXXV. Hőközpont		117,40 m ²
XXXVI. Kuktároló		3,60 m ²
XXXVII. Szeméttároló		8,80 m ²
XXXVIII. TRAFÓ		21,06 m ²
XXXIX. Közlekedő	16 x 6?	992,00 m ²
XL. Folyosó	16 x 14,40	230,40 m ²
XLI. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLIII. GÉPÉSZ hely	16 x 2,72	43,52 m ²
XLIV. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLV. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVI. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLVIII. GÉPÉSZ hely	17 x 2,70	45,90 m ²

XLIX. Lépcsőház	50,00 m ²
L. Raktár	2,20 m ²
LI. Közlekedő	6,00 m ²
LII. Közlekedő	6,00 m ²
LIII. Tűgátlási tartály	5,40 m ²
LIV. Mérőhely	2,25 m ²
LV. TV-antenna	8,80 m ⁰
LVI. Lépcsőfeljáró	1,50 m ²
LVII. Gépterem	41,50 m ²
LVIII. Felvonó gépház	3,00 m ²
LIX. Felvonó gépház	9,50 m ²
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	

/ Szoba 18,00 m⁰, félszoba 12,00, konyha 7,76 m²,
Fürdőszoba 3,40 m², WC 0,88 m², Előszoba 5,18 m²,
Átjáró 4,40 m⁰, Loggia 7,50 m² /

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000.- Azaz: Tízezer - tízezredrészes
eszméleti hányadból áll.

II.

B./

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház tulajdoni
illetőségük alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt, közös tulajdonban
maradó vagyont részek közös használatának jogával együtt - természetben
megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és
berendezéseikkel együtt, a következők szerint:

- 1./ 2470/1. sz. társasházi különlapom, 35.728/18/A/1. hrsz. alatti a tervrajzon
1. számmal jelölt, földszinti, 4 raktár, műhely, üzlet + műhely, 2 iroda,
konyha, közlekedő, előtér és folyosó helyiségekből álló 128,34 m² területű
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

47 1

195./ 2470/195. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/195. hrsz. alatti, a tervrajzon 195. számmal jelölt, földszinti, 2 iroda, 2 folyosó, 3 WC. zuhanyozó helyiségekből álló 52,0 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 60/10.000.- azaz: Hatvan - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

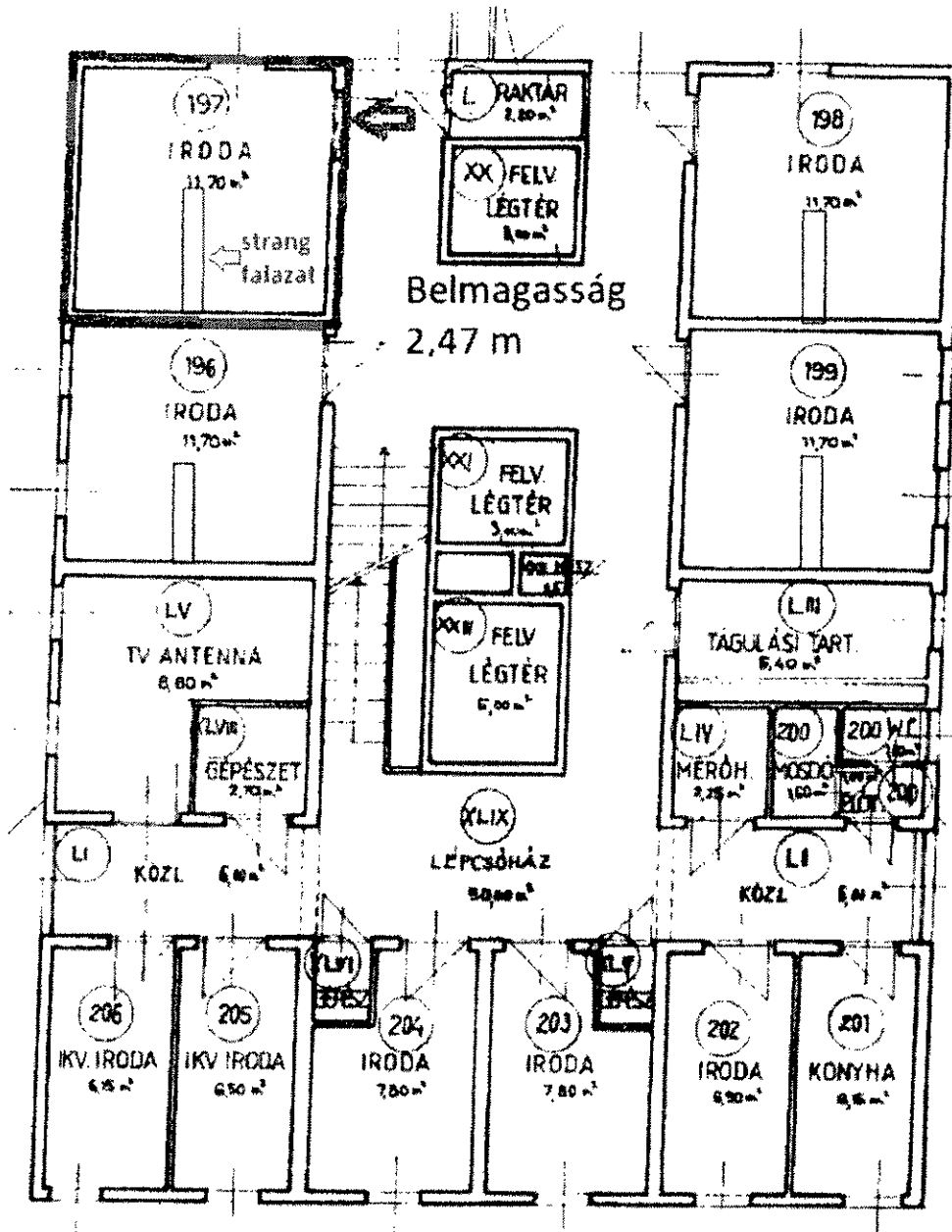
196./ 2470/196. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/196. hrsz. alatti, a tervrajzon 196. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

197./ 2470/197. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/197. hrsz. alatti, a tervrajzon 197. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

198./ 2470/198. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/198. hrsz. alatti, a tervrajzon 198. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

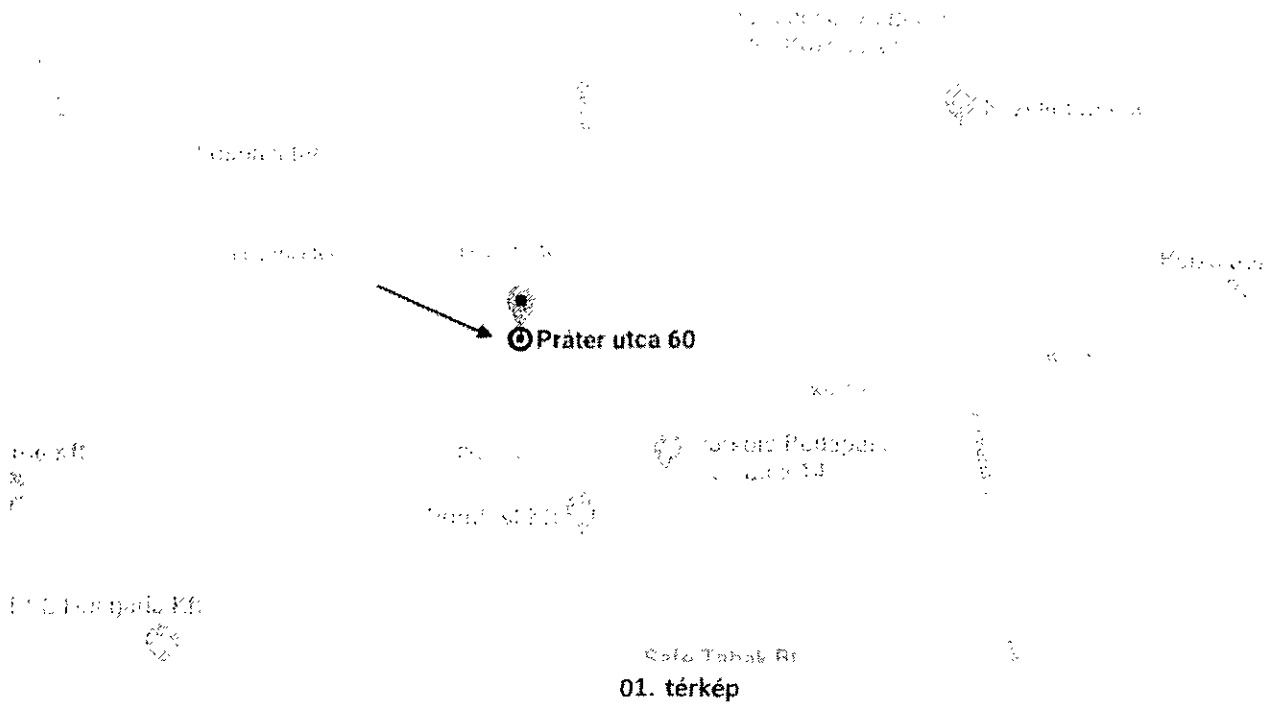
199./ 2470/199. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/199. hrsz. alatti, a tervrajzon 199. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ



49

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



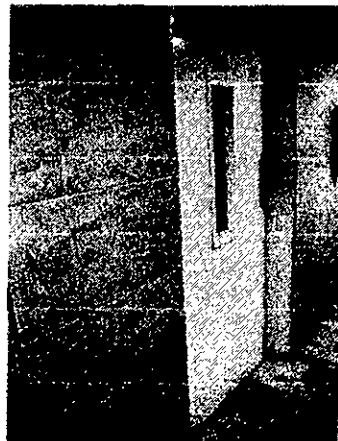
02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet

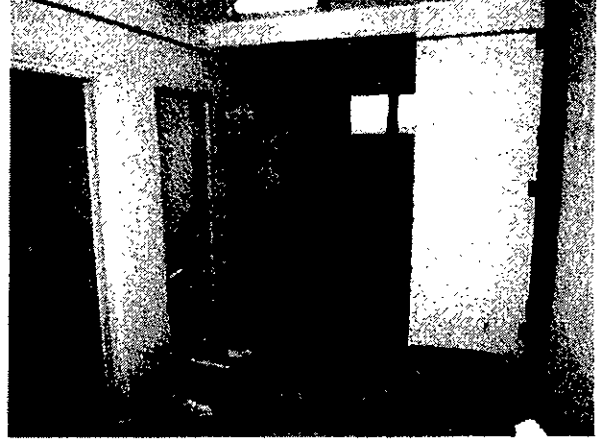


05. lift

54
50



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



08. közlekedő



09. közlekedő

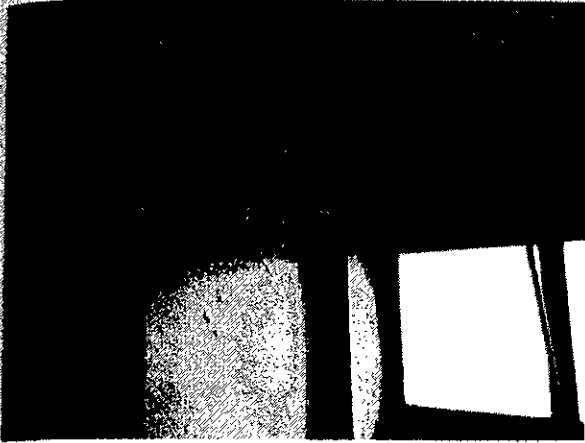


10. közlekedő

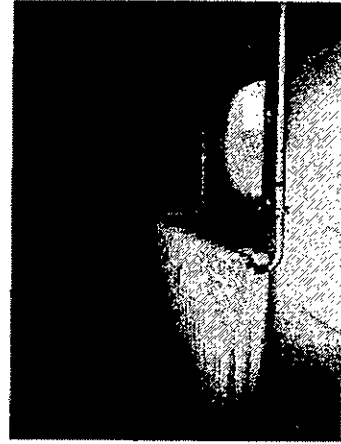


11. a vizsgált ingatlan bejárata

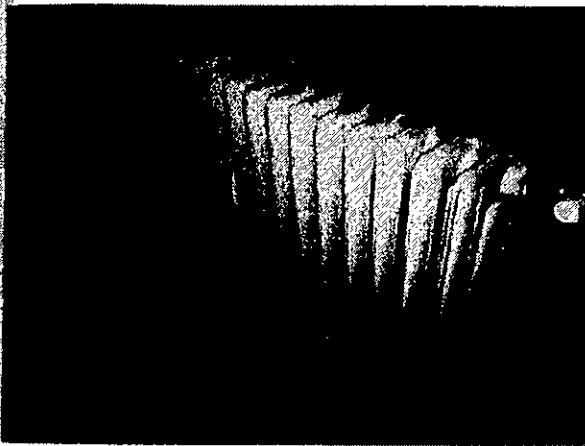
Handwritten signature or initials.



12. beázás



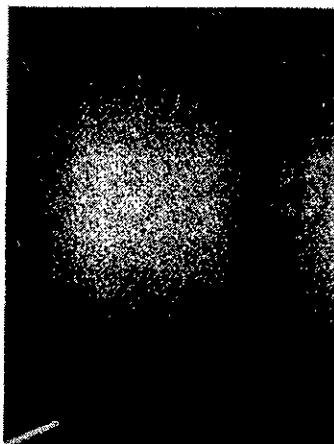
13. belső tér



14. öntöttvas radiátor



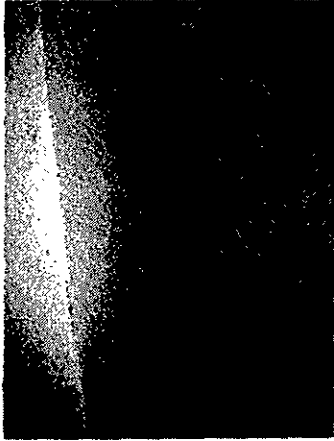
15. belső tér



16. belső tér



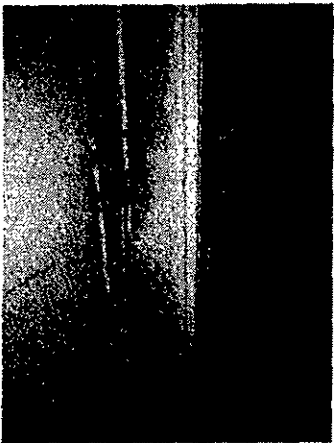
17. repedések és beázás a mennyezeten



18. belső tér



19. strang falazatban lévő vízcső



20. fűtéscső légtelenítő szeleppel



21. ablak körüli beázás



Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Práter u. 60. 17. em. 198
HRSZ: 35728/18/A/198

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 365.679 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 4.390.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke: 3.510.000 Ft
Dátuma: 2020.02.07
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2020.02.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 329.111,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 3.950.000,- Ft
Likvid forgalmi érték: 1.975.000,- Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bárfai L.
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

54

R



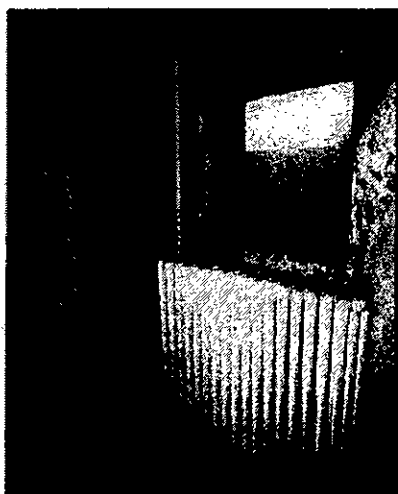
2020
11.02.10
10:00:00

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-469

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 198.



szám alatti

35728/18/A/198 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

4

55

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-469
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 198.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/198
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 12 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 12 m ² Fajlagos m ² ár: 365 679 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 12 / 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: **4 390 000 Ft**
 azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **240 000 Ft**
 azaz **Kettőszáznegyvenezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **3 510 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-ötszáztfézezer- 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.

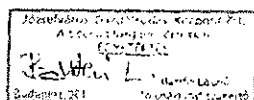
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. január 29.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

ST6

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Szóljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 198.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 12,0 m²
 Helyrajzi száma: 35728/18/A/198
 Ingatlan megnevezése: iroda
 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 Losonci negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók.

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

54
57

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épülettömb kb. 1973-1974-ben épült, hagyományos előre gyártott vasbeton elemekből, melynek homlokzata átlagos állapotú. Kialakítása földszint + 17 emelet, mely 2 személylifttel és 1 teherlifttel ellátott. A személylift a 16. emeletig közlekedik, onnan egy fém rácsú ajtón keresztül lehet feljutni a 17. emeletre. Ezen a szinten közös folyosóból nyíló helyiségek és önálló albetétek láthatók. Vizsgálatunk tárgyát a 35728/18/A/198 sz. albetét képezi, amely ezen az emeleten helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Egyedileg mérhető villanyóra nincs külön, de az ingatlanban a világítás kiépítésre került. A burkolat szőnyegpadló, a falak tapétázottak. A nyílászáró egyszerű fa tokszerkezetű ajtó, amely a közös folyosóról nyílik, és valójában ez választja el a többi albetéttől. Az ablak fémszerkezetű és sík üvegezéssel ellátott, hőtechnikailag azonban rossz állapotú.

Az ingatlan területét megosztja a strang vezetékeket magában foglaló fél falazat, amely korlátozza az albetét hasznosíthatóságát, valamint esztétikailag is kifogásolható. A falazatot jelöltük az alaprajzon, melyet a melléklet tartalmaz.

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

Összességében az albetét műszaki állapota felújítandó, felújítás után raktárként/irodaként/tárolóként hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1973-74	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 17 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton lemezfödém	átlagos
Tetőszerkezete:	járható lapostető, kavicsolt lemezfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	szőnyegpadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezet	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,47 m	
Belső nyílászárók:	fa szerkezet	felújítandó
Fűtési rendszer:	egyedileg mérhető, házközponti fűtés	átlagos
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

J8

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 átlagos állapotú, vakolatmállás nem látható, a belső lépcsőház karbantartott, szép állapotú, a lépcsők sérülésmentesek. A tető valószínűleg nincs megfelelően szigetelve, mert a legfelső szinteken beázás nyomai láthatók.

Albetét:

Az albetét mennyezeti részén, illetve az ablak körül kiterjedt beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb szertefutó hálózatot mutató repedések is láthatók, melyek az anyagtani összetételi okokból keletkeztek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
iroda	szőnyegpadló	tapétázott	12,00 m ²	100%	12,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			12,00 m ²		12,00 m ²
Összesen, kerekítve:			12 m ²		12 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak 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 felállításása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. IV. 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.

sz
20

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	918 m ²	
Eszmei hányad:	12	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	1,10 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	240 000 Ft	, Kettőszáznegyvenezer- Ft .

61

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 198.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Nagy Fuvaros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	12	27	23	33	48	22
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	4%	7%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-3%	-10%	-15%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria/galériázhatóság		0%	-10%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-15%	-33%	-36%	-28%	-43%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		415 713	402 470	340 065	325 803	344 345
Fajlagos átlagár:		365 679 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 388 148 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 390 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vízesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Csarnoknegyed, teljesen galériázott, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vizes helyiséggel rendelkező üzlet, ingatlan.com/28428479
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, felszerelések nélkül, ingatlan.com/30549889
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 2 évvel ezelőtt teljeskörűen felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

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

4 390 000 Ft

azaz Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 198.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	12	38	35	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	2%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-27%	-23%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 321 Ft/m ² /hó	2 982 Ft/m ² /hó	2 857 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 720 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 720 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	332 928 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 16 646 Ft
Igazgatási költségek:	2% 6 659 Ft
Egyéb költségek:	5% 16 646 Ft
Költségek összesen:	39 951 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	292 977 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	4 190 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 190 000 Ft

azaz Négy millió-egyszázkilencvenezer- Ft .

4
23

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:	4 390 000 Ft	100%	4 390 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 190 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			4 390 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 390 000 Ft

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

64
64

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 198.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 390 000 Ft**
 azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2020. január 29.
 Szaktelemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
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"/>

4
68

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Céldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés száma: 8000004/38950/2020
 2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltartomány: 35728/18/A/198 helyrejelési azón

1001 BUDAPEST VIII. KER., Práter utca 60. 17. emelet. "felújításmunkálat alatt"

IRRESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni forma
szoba	12	0 0	13/10000	állami
Bejegyzéskor: 999993/1999/1999.02.19				
szoba	12	0 0	13/10000	önkormányzati
Bejegyzéskor: 105002/1/1997/1997.11.10				

2. bejegyzéskor: 112501/1990/1990.10.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtok karakterben meghatározott helyiségek.

IRRESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

céldal határozat: 105002/1/1997/97.11.10

bejegyzéskor: 112501/1990/1990.10.12

céldal határozat: 105002/1/1997/97.11.10

jegyzék: adószámla 39789/1919/1919.09.06

jegyzék: telekalkuláció 7411/1991/1991.02.25

jegyzék: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12

jegyzék: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

1. hányad: 0/1

céldal határozat: 105002/1/1997/97.11.10

bejegyzéskor: 112501/1990/1990.10.12

céldal határozat: 105002/1/1997/97.11.10

jegyzék: adószámla 39789/1919/1919.09.06

jegyzék: telekalkuláció 7411/1991/1991.02.25

jegyzék: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12

jegyzék: kezelő

név: FŐV. VIII. KER. 18V

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

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzéskor: 105002/1/1997/97.11.10

jegyzék: 1971. évi XXXIII. tv.

jegyzék: tulajdonos

név: VIII. KER. CSOMORIMÉNYI UTCA 65-67.

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

IRRESZ

MEN TARTALMAZ BEJEGYZÉSEK

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 FÜGGŐKÉZIK

66

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, 1804. Baross u. 65-67. sz./ mint a Budapest, VIII. ker. 2470 sz. tulajdoni lapon 35.728/18 hrsz. alatt felvett, 918 m² területű, természetben Budapest, VIII. ker. Práter u. 60. számú, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977.évi 11. tvr rendelkezései szerint és a mellékelt alaprajznak megfelelően

társasházzá

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába adja.

II.

A./

Közös tulajdon

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

I. Telek 918 m²

- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, födémek, lakáselválasztó válaszfalak, valamint a födémek hanggátló és hőszigetelő anyaga.
Külső homlokzatok, valamint a közösségi helyiségek fal és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
- III. Tetőszerkezet: lapostető lágyfedéssel.
- IV. Kémények, Kéményszegélyek, szellőzők, villámvédelem, közösségi antennák.
- V. Az összes vízelleni szigetelés.
- VI. Az épületen lévő csapadékcatornák, valamint az alapvezeték a telek határig. Szennyvízcatorna alap és ejtóvezetékek a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.
- VII. Vízvezetékhalózat a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásokig.
- VIII. Elektromos vezeték a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezetékhalózata és szerelvényei.
- IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig.
- X. A teljes fűtési rendszer.
- XI. Közös TV adás vételi hálózat vezetékai, berendezései
- XII. Közös kaputelefon hálózat.
- XIII. Bejárati Előtér /fszt./ 45,00 m²
- XIV. Lépcsőház /fszt./ 40,50 m²
- XV. Közlekedő /fszt./ 10,50 m²
- XVI. Szeméttároló /fszt./ 15,70 m²
- XVII. Közlekedő /fszt./ 10,50 m²
- XVIII. Lépcsőház 17 x 8,5 144,50 m²
- XIX. Szeméttedobó 17 x 3,8 64,60 m²
- XX. Felvonó 3,00 m²
- XXI. Felvonó 3,00 m²

XXII. Műszerhely	18 x 0,5	9,00 m ²
XXIII. Tegerfelvonó		5,00 m ²
XXIV. Szivattyúház		7,20 m ²
XXV. Lépcsőkijárat		6,00 m ²
XXVI. Előtér		8,20 m ²
XXVII. Kerákpártároló		13,20 m ²
XXVIII. Kábelfej helyiség		18,00 m ²
XXIX. Gondnoki iroda		4,75 m ²
XXX. Gondnoki raktár		8,20 m ²
XXXI. Raktár		8,80 m ²
XXXII. Vizóra helyiség		13,20 m ²
XXXIII. Folyosó	17 x 14,44	245,48 m ²
XXXIV. Telefonszoba		13,20 m ²
XXXV. Hőközpont		117,40 m ²
XXXVI. Kukatároló		3,60 m ²
XXXVII. Szeméttároló		8,80 m ²
XXXVIII. TRAFÓ		21,06 m ²
XXXIX. Közlekedő	16 x 62	992,00 m ²
XL. Folyosó	16 x 14,40	230,40 m ²
XLI. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLIII. GÉPÉSZ hely	16 x 2,72	43,52 m ²
XLIV. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLV. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVI. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLVIII. GÉPÉSZ hely	17 x 2,70	45,90 m ²

XLIX. Lépcsőház	50,00 m ²
L. Raktár	2,20 m ²
LI. Közlekedő	6,00 m ²
LII. Közlekedő	6,00 m ²
LIII. Tűgátlási tartály	5,40 m ²
LIV. Mérőhely	2,25 m ²
LV. IV-antenna	8,80 m ²
LVI. Lépcsőfeljáró	1,50 m ²
LVII. Gépterem	41,50 m ²
LVIII. Felvonó gépház	3,00 m ²
LIX. Felvonó gépház	9,50 m ²
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	

/ Szoba 18,00 m², félszoba 12,00, konyha 7,76 m²,
Fürdőszoba 3,40 m², WC 0,88 m², Előszoba 5,18 m²,
Átjáró 4,40 m², Loggia 7,50 m² /

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000.- Azaz: Tízezer - tizezredrész
eszméleti hányadból áll.

II.

B./

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni
illetőségük alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt, közös tulajdonban
maradó vagyont részek közös használatának jogával együtt - természetben
megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és
berendezéseikkel együtt, a következők szerint:

1./ 2470/1. sz. társasházi különlapun, 35.728/18/A/1. hrsz. alatti a tervrajzon
1. számmal jelölt, földszinti, 4 raktár, mérőhely, üzlet + mérőhely, 2 iroda,
konyha, közlekedő, előtér és folyosó helyiségekből álló 128,34 m² területű
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

195./ 2470/195. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/195. hrsz. alatti, a tervrajzon 195. számmal jelölt, földszinti, 2 iroda, 2 folyosó, 3 WC, zuhanyozó helyiségekből álló 52,0 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 60/10.000.- azaz: Hatvan - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

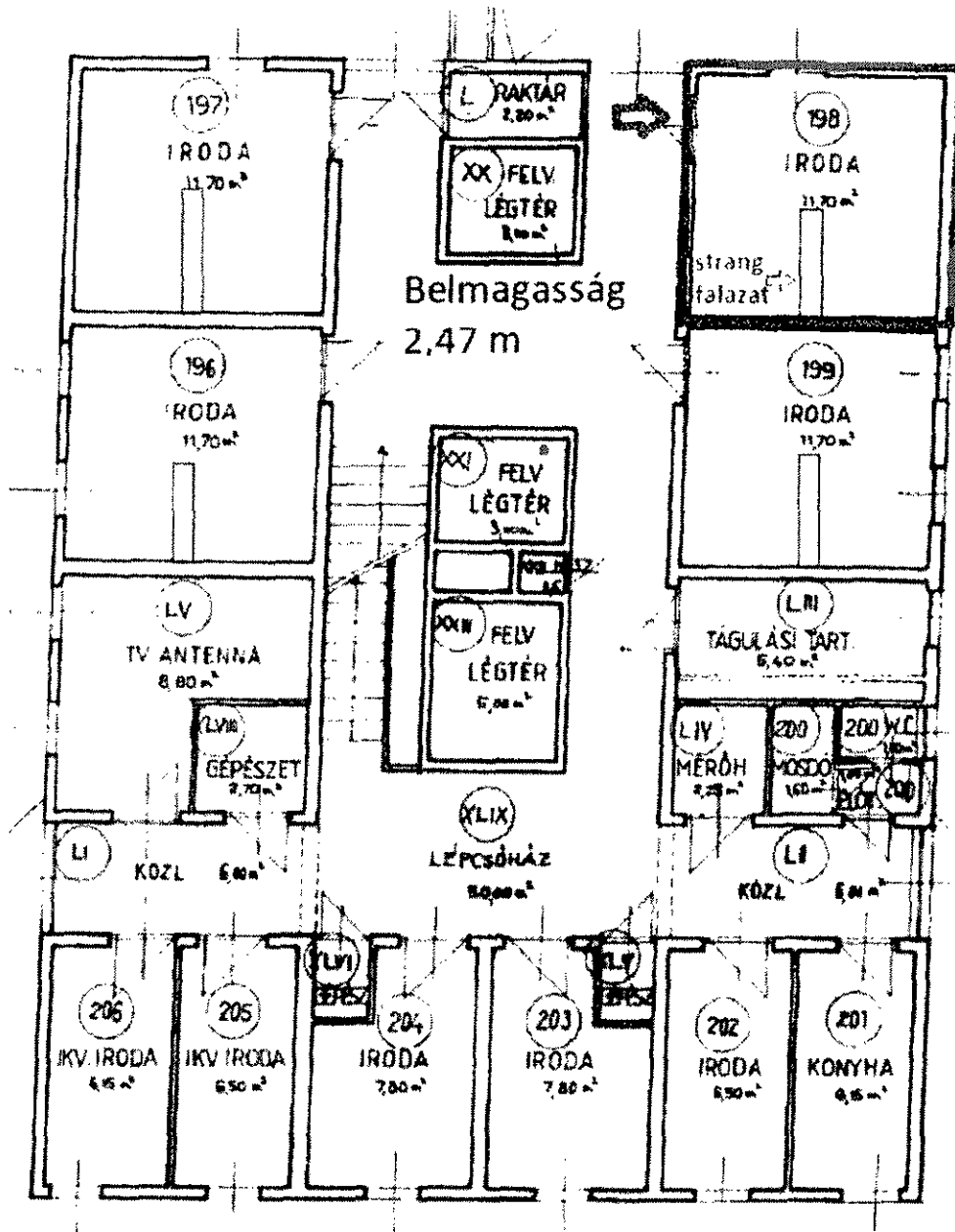
196./ 2470/196. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/196. hrsz. alatti, a tervrajzon 196. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

197./ 2470/197. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/197. hrsz. alatti, a tervrajzon 197. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

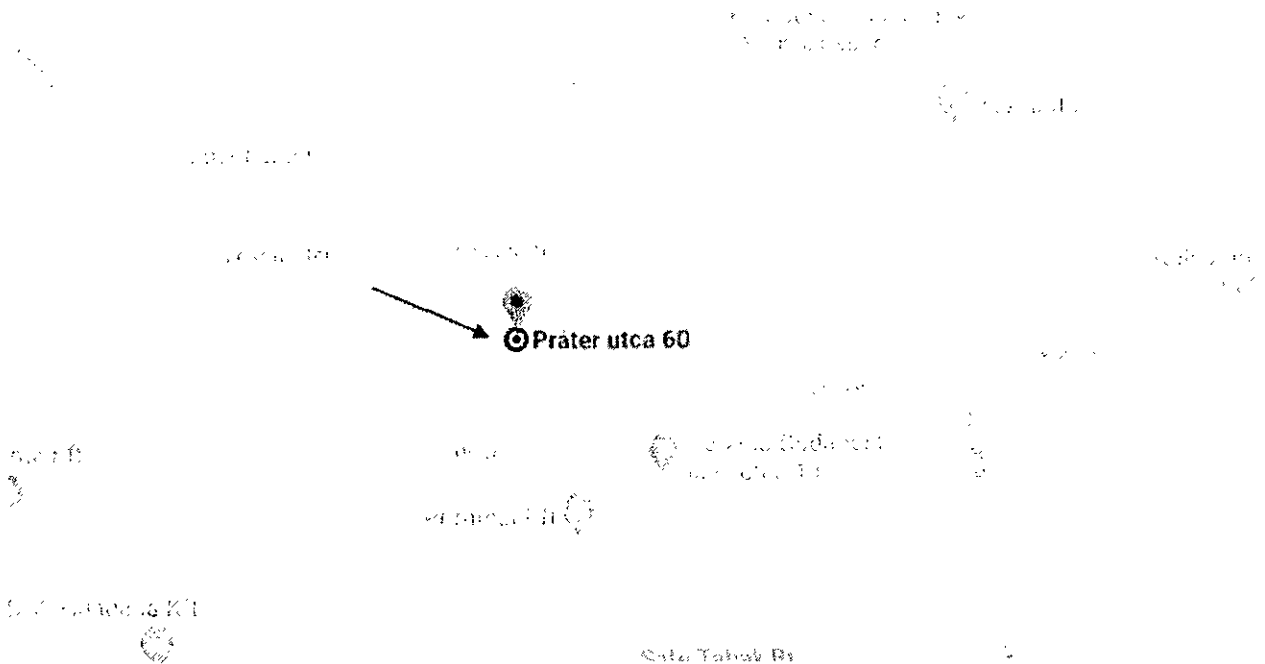
198./ 2470/198. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/198. hrsz. alatti, a tervrajzon 198. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

199./ 2470/199. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/199. hrsz. alatti, a tervrajzon 199. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ



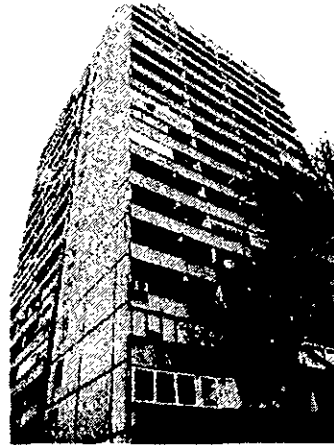
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



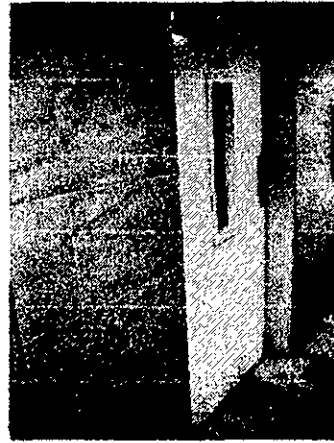
02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



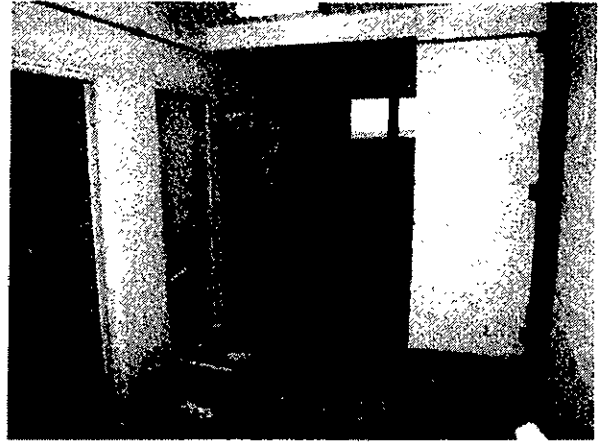
05. lift

M

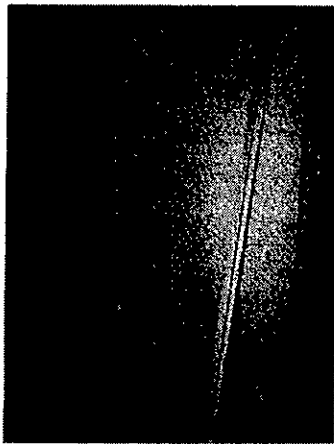
73



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



08. közlekedő



09. közlekedő



10. közlekedő



11. a vizsgált ingatlan bejárata



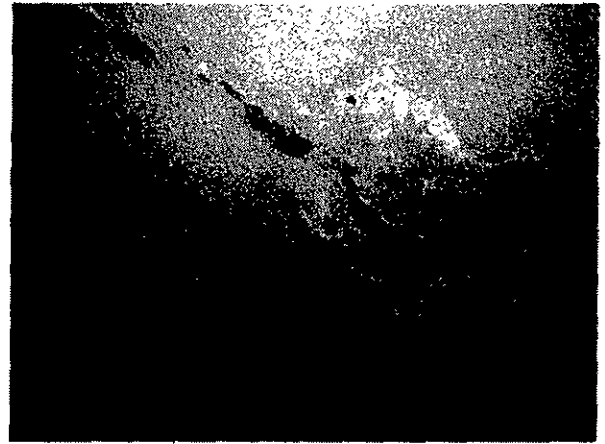
12. tapétázott falazat



13. fűtéső légtelenítő szeleppel



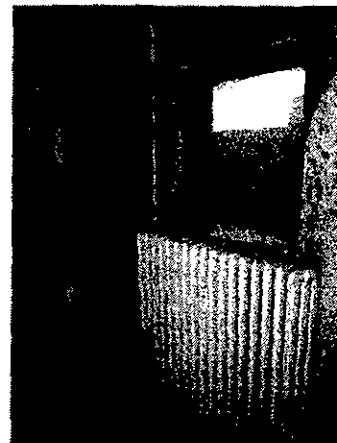
14. levált tapéta



15. repedés/beázás a mennyezeten



16. „strang” falazatban lévő fűtéső



17. öntöttvas radiátor

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házsám, emelet, ajtó:	Práter u. 60. 17. em. 199
HRSZ:	35728/18/A/199

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	365.679 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	4.390.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	3.510.000 Ft
Dátuma:	2020.02.07
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020.02.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

Forgalmi érték - 10%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	329.111,-	Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	3.950.009,-	Ft
Likvid forgalmi érték: 50%	1.975.009,-	Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bártfai L.
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

4

76

R



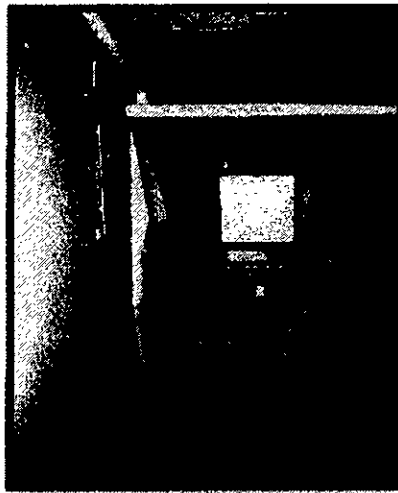
2010
1000
1000
1000
1000
1000

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-470

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 199.



szám alatti

35728/18/A/199 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

me

77

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-470
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 199.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/199
Ingtalan megnevezése	: iroda
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 12 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 12 m ² Fajlagos m2 ár: 365 679 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 13 / 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: **4 390 000 Ft**
 azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **260 000 Ft**
 azaz **Kettőszázhatvenezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **3 510 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-ötszáz tízezer- Ft .**

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

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

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

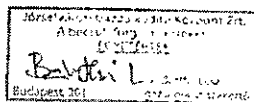
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. január 29.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



OPK-nyilvántartású Kft.
 Lakatos Ferenc
 Ingatlan-értékelő

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 199.
Tulajdoni lap szerinti területe:	12,0 m ²
Helyrajzi száma:	35728/18/A/199
Ingatlan megnevezése:	iroda
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 Losonci negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók. 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 checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épülettömb kb. 1973-1974-ben épült, hagyományos előre gyártott vasbeton elemekből, melynek homlokzata átlagos állapotú. Kialakítása földszint + 17 emelet, mely 2 személylifttel és 1 teherlifttel ellátott. A személylift a 16. emeletig közlekedik, onnan egy fém rácsú ajtón keresztül lehet feljutni a 17. emeletre. Ezen a szinten közös folyosóból nyíló helyiségek és önálló albetétek láthatók. Vizsgálatunk tárgyát a 35728/18/A/199 sz. albetét képezi, amely ezen az emeleten helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Egyedileg mérhető villanyóra nincs külön, de az ingatlanban a világítás kiépítésre került. A burkolat szőnyegpadló, a falak tapétázottak. A nyílászáró egyszerű fa tokszerkezetű ajtó, amely a közös folyosóról nyílik, és valójában ez választja el a többi albetéttől. Az ablak fémszerkezetű és sík üvegezéssel ellátott, hőtechnikailag azonban rossz állapotú.

Az ingatlan területét megosztja a strang vezetékeket magában foglaló fél falazat, amely korlátozza az albetét hasznosíthatóságát, valamint esztétikailag is kifogásolható. A falazatot jelöltük az alaprajzon, melyet a melléklet tartalmaz.

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

Össességében az albetét műszaki állapota felújítandó, felújítás után raktárként/irodaként/tárolóként hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1973-74	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 17 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton lemezfedém	átlagos
Tetőszerkezete:	járható lapostető, kavicsolt lemezfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	szőnyegpadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezet	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,47 m	
Belső nyílászárók:	fa szerkezet	felújítandó
Fűtési rendszer:	egyedileg mérhető, házközponti fűtés	átlagos
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

80

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 leirtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület átlagos állapotú, vakolatmállás nem látható, a belső lépcsőház karbantartott, szép állapotú, a lépcsők sérülésmentesek. A tető valószínűleg nincs megfelelően szigetelve, mert a legfelső szinteken beázás nyomai láthatók.

Albetét:

Az albetét mennyezeti részén, illetve az ablak körül kiterjedt beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb szertefutó hálózatot mutató repedések is láthatók, melyek az anyagtani összetételi okokból keletkezettek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
iroda	szőnyegpadló	tapétázott	12,00 m ²	100%	12,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			12,00 m ²		12,00 m ²
<i>Összesen, kerekítve:</i>			12 m ²		12 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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. IV. 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 Költségbebecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	918 m ²	
Eszmei hányad:	13	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	1,19 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	260 000 Ft	, Kettőszázhatvanezer- Ft .

83

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 199.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Nagy Fuvaros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	12	27	23	33	48	22
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	4%	7%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-3%	-10%	-15%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria/galériázhatóság		0%	-10%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-15%	-33%	-36%	-28%	-43%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		415 713	402 470	340 065	325 803	344 345
Fajlagos átlagár:		365 679 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 388 148 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 390 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vízesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Csarnoknegyed, teljesen galériázott, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vizes helyiséggel rendelkező üzlet, ingatlan.com/28428479
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, felszerelések nélkül, ingatlan.com/30549889
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 2 évvel ezelőtt teljeskörűen felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

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

4 390 000 Ft

azaz Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 199.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	12	38	35	49
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kinálat/eftelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	2%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-27%	-23%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 321 Ft/m ² /hó	2 982 Ft/m ² /hó	2 857 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 720 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 720 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	332 928 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 16 646 Ft
Igazgatási költségek:	2% 6 659 Ft
Egyéb költségek:	5% 16 646 Ft
Költségek összesen:	39 951 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	292 977 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	4 190 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 190 000 Ft

azaz Négymillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

2014

85

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számfított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 390 000 Ft	100%	4 390 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 190 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			4 390 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 390 000 Ft

azaz, Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

86

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 199.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 390 000 Ft**
 azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
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"/>

24 87

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 800004/3893/2020
2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 25728/18/A/199 helyrajzi szám

1007 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. emelet. *felülvizsgálat miatt*

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/Egk	szemes hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	----------------------------	---------------	-----------------

aróda	12	0 0	13/10000	állami
Béjegyző határozat: 999963/1999/1999.02.19			torló határozat: 185802/1/1997/97.11.10	
aróda	12	0 0	13/10000	önkormányzati
Béjegyző határozat: 185802/1/1997/1997.11.10				

2. béjegyző határozat: 112501/1990/1990.10.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 185802/1/1997/97.11.10
béjegyző határozat, érkezési idő: 112501/1990/1990.10.12

torló határozat: 185802/1/1997/97.11.10

jogcím: adásvétel 39789/1999/1999.09.06
jogcím: telekalkálás 7411/1991/1991.02.06
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/1 torló határozat: 185802/1/1997/97.11.10
béjegyző határozat, érkezési idő: 112501/1990/1990.10.12

torló határozat: 185802/1/1997/97.11.10

jogcím: adásvétel 39789/1999/1999.09.06
jogcím: telekalkálás 7411/1991/1991.02.06
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
jogállás: kezelő
név: FŐV. VIII. KER. IKV.
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60-67

3. tulajdoni hányad: 1/1
béjegyző határozat, érkezési idő: 185802/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII.
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60-67

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

88

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, 1804, Baross u. 65-67. sz./ mint a Budapest, VIII. ker. 2470 sz. tulajdoni lapon 35.728/18 hrsz. alatt felvett, 918 m² területű, természetben Budapest, VIII. ker. Práter u. 60. számú, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977.évi 11. tvr rendelkezései szerint és a mellékelt alaprajznak megfelelően

társasház z á

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába adja.

II.

A./

Közös tulajdon

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

I. Telek 918 m²

- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, födémek, lakáselválasztó válaszfalak, valamint a födémek hanggátló és hőszigetelő anyaga.
Külső homlokzatok, valamint a közösségi helyiségek fal és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
- III. Tetőszerkezet: lapostető lágyfedéssel.
- IV. Kémények, kéményszegélyek, szellőzők, villámvédelem, közösségi antennák.
- V. Az összes vízelleni szigetelés.
- VI. Az épületen lévő csapadékcatornák, valamint az alapvezetékek a telek határig. Szennyvízcsatorna alap és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.
- VII. Vízvezetékhalózat a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásokig.
- VIII. Elektromos vezetékek a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezetékhalózata és szerelvényei.
- IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig.
- X. A teljes fűtési rendszer.
- XI. Közös TV adás vételi hálózat vezetékai, berendezései
- XII. Közös kaputelefon hálózat.
- | | | |
|-----------------------|----------|-----------------------|
| XIII. Bejárati Előtér | /fszt./ | 45,60 m ² |
| XIV. Lépcsőház | /fszt./ | 40,50 m ² |
| XV. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m ² |
| XVI. Szeméttároló | /fszt./ | 15,70 m ² |
| XVII. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m ² |
| XVIII. Lépcsőház | 17 x 8,5 | 144,50 m ² |
| XIX. Szeméttároló | 17 x 3,8 | 64,60 m ² |
| XX. Felvonó | | 3,00 m ² |
| XXI. Felvonó | | 3,00 m ² |

XXII. Műszerhely	18 x 0,5	9,00 m ²
XXIII. Terepfelvonó		5,00 m ²
XXIV. Szivattyúház		7,20 m ²
XXV. Lépcsőkijárat		6,00 m ²
XXVI. Előtér		8,20 m ²
XXVII. Kerékpártároló		13,20 m ²
XXVIII. Kábelfej helyiség		18,00 m ²
XXIX. Gondnoki iroda		4,75 m ²
XXX. Gondnoki raktár		8,20 m ²
XXXI. Raktár		8,80 m ²
XXXII. Vizóra helyiség		13,20 m ²
XXXIII. Folyosó	17 x 14,44	245,40 m ²
XXXIV. Telefonszoba		13,20 m ²
XXXV. Hőközpont		117,40 m ²
XXXVI. Kukatároló		3,60 m ²
XXXVII. Személtároló		8,80 m ²
xxxviii. TRAFÓ		21,06 m ²
XXXIX. Közlekedő	16 x 62	992,00 m ²
XL. Folyosó	16 x 14,40	230,40 m ²
XLI. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLIII. GÉPÉSZ hely	16 x 2,72	43,52 m ²
XLIV. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLV. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVI. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLVIII. GÉPÉSZ hely	17 x 2,70	45,90 m ²

XI.IX. Lépcsőház	50,00 m ²
L. Raktár	2,20 m ²
L.I. Közlekedő	6,00 m ²
L.II. Közlekedő	6,00 m ²
L.III. Tágulási tartály	5,40 m ²
L.IV. Mérőhely	2,25 m ²
L.V. TV-antenna	8,80 m ⁰
L.VI. Lépcsőfeljárd	1,50 m ²
L.VII. Gépterem	41,50 m ²
L.VIII. Felvonó gépház	3,00 m ²
L.IX. Felvonó gépház	9,50 m ²
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	

/ Szoba 18,00 m⁰, félszoba 12,00, konyha 7,76 m²,
Fürdőszoba 3,40 m², WC 0,88 m², Előszoba 5,18 m²,
Átjáró 4,40 m⁰, Loggia 7,50 m² /

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000.- Azaz: Tízezer - tizezredrész
eszei hányadból áll.

II.

B./

Külön tulajdon

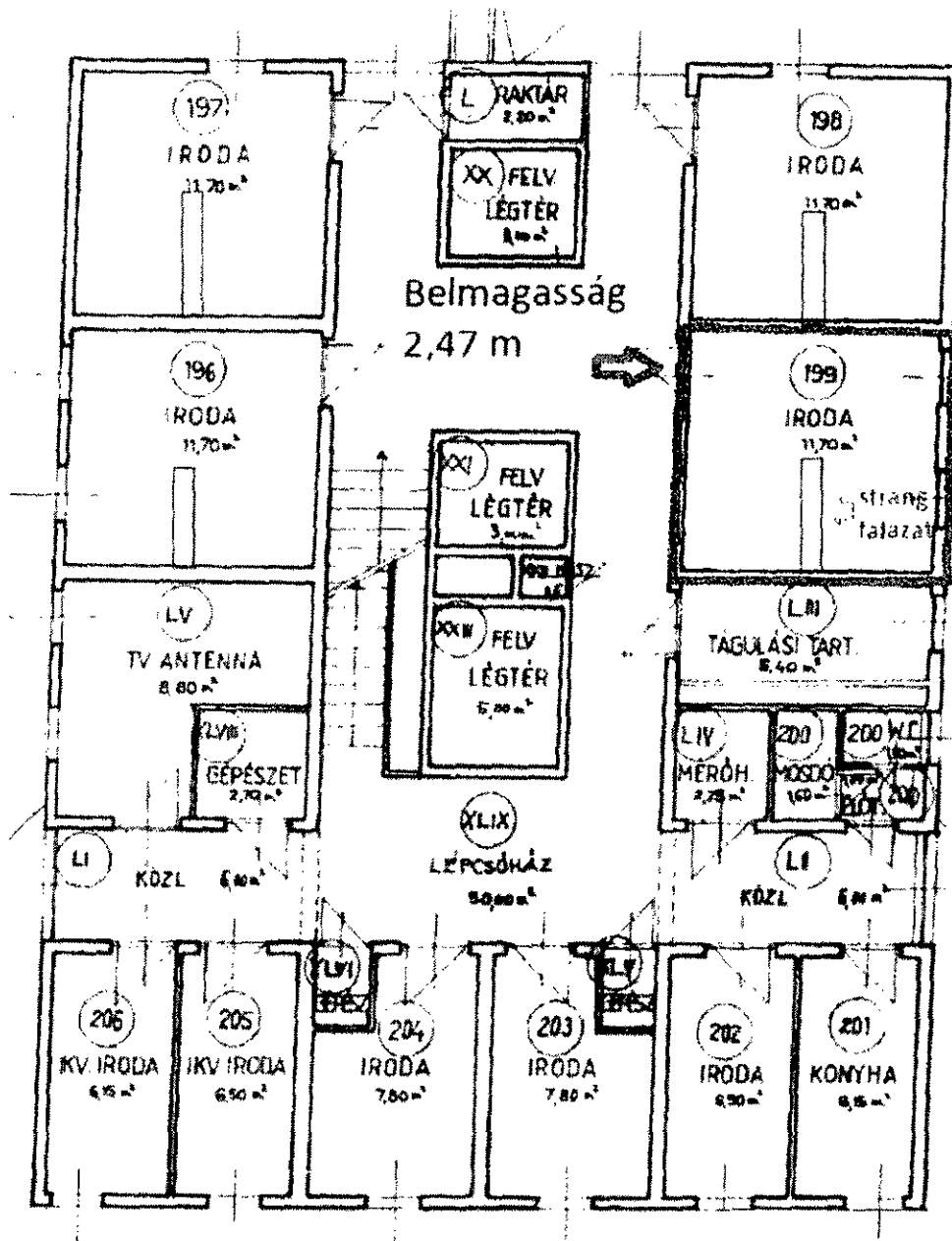
A tulajdonostársak külön tulajdonba kerülnek - mint társasháztulajdoni
illetőségük alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt, közös tulajdonban
maradó vagyont részek közös használatának jogával együtt - természetben
megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és
berendezéseikkel együtt, a következők szerint:

1./ 2470/1. sz. társasházi különlapom, 35.720/18/A/1. hrsz. alatti a tervrajzon
1. számmal jelölt, földszinti, 4 raktár, műhely, üzlet + műhely, 2 iroda,
konyha, közlekedő, előtér és folyosó helyiségekből álló 120,34 m² területű
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

92 by

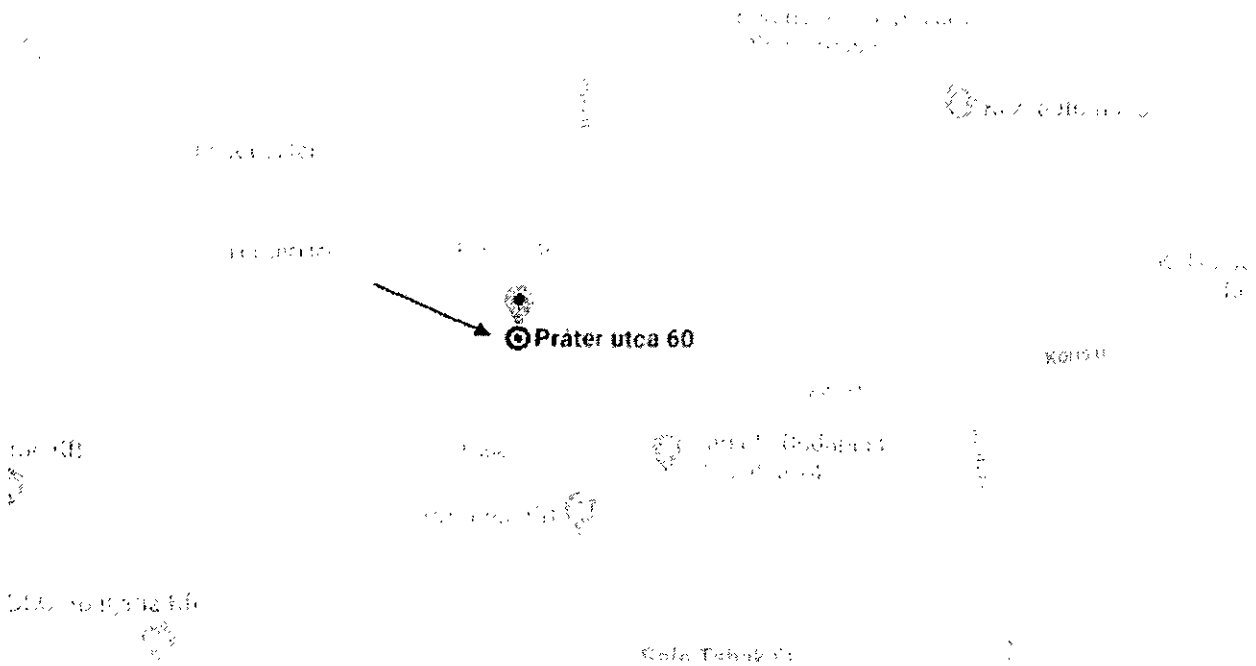
- 195./ 2470/195. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/195. hrsz. alatti, a tervrajzon 195. számmal jelölt, földszinti, 2 iroda, 2 folyosó, 3 WC, zuhanyozó helyiségekből álló 52,0 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 60/10.000.- azaz: Hatvan - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.
- 196./ 2470/196. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/196. hrsz. alatti, a tervrajzon 196. számmal jelölt, XVII. em. /száritószinti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.
- 197./ 2470/197. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/197. hrsz. alatti, a tervrajzon 197. számmal jelölt, XVII. em. /száritószinti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.
- 198./ 2470/198. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/198. hrsz. alatti, a tervrajzon 198. számmal jelölt, XVII. em. /száritószinti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.
- 199./ 2470/199. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/199. hrsz. alatti, a tervrajzon 199. számmal jelölt, XVII. em. /száritószinti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkból 13/10.000.- azaz: Tizenhárom - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ



Handwritten signature and date: 9/4

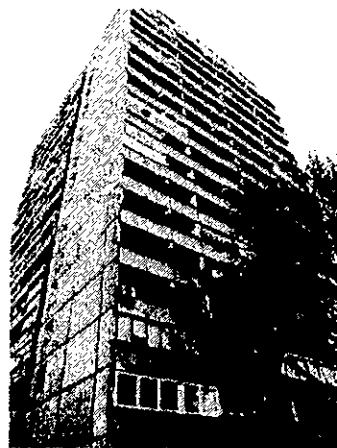
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



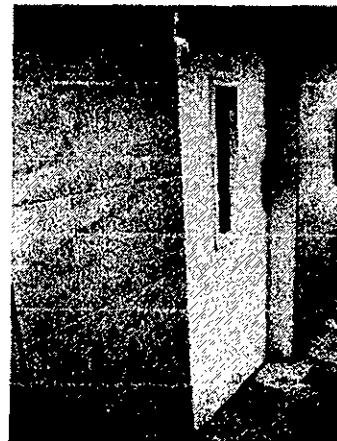
02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet

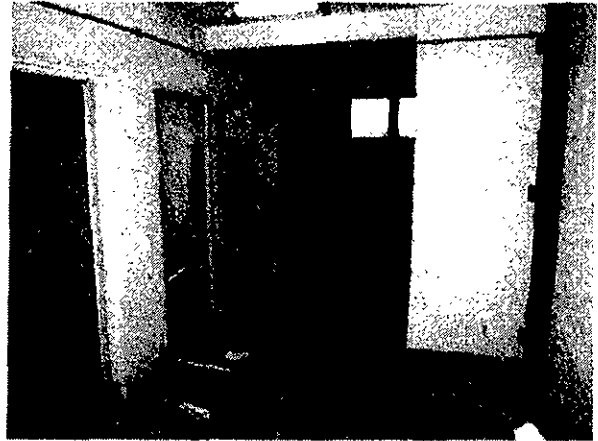


05. lift

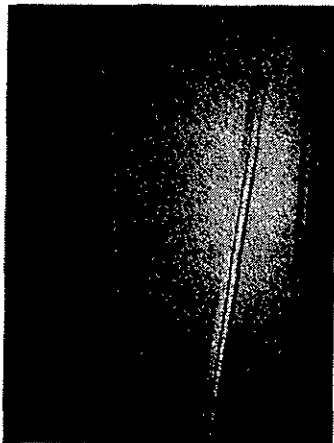
4
95



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



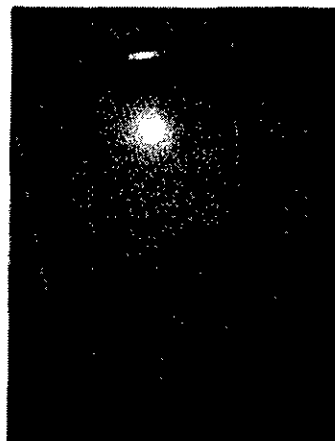
08. közlekedő



09. közlekedő



10. közlekedő



11. a vizsgált ingatlan bejárata

96



12. belső tér



13. belső tér



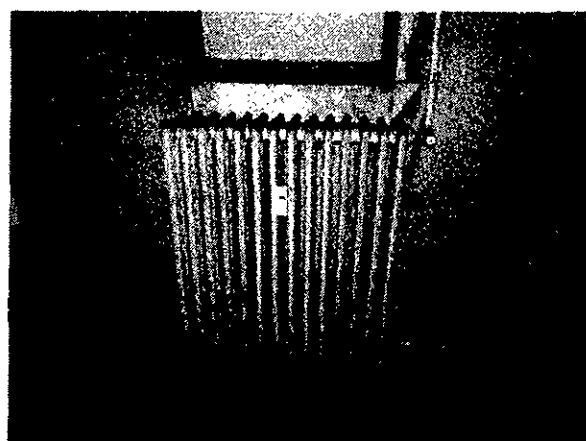
14. világítás



15. belső tér



16. „strang” falazatban lévő vízcső



17. öntöttvas radiátor

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelte ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Práter u. 60. 17. em. 201
HRSZ:	35728/18/A/201

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	372.094 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	2.230.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	1.780.000 Ft
Dátuma:	2020.02.07
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020.02.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	334.885,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	2.010.000,- Ft
Likvid forgalmi érték:	1.005.000,- Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

98

R



2020
1083 BUDAPEST, PRÁTER UTCA 60. 17. EM. 201.
HRSZ. 35728/18/A/201

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-471

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 201.



szám alatti

35728/18/A/201 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

99

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-471
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 201.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/201
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 6 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 6 m ² Fajlagos m ² ár: 372 094 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 7 / 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: **2 230 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **140 000 Ft**
azaz **Egyszáznegyvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **1 780 000 Ft**
azaz **Egymillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .**

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

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

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

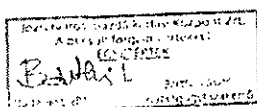
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. január 29.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



OPR-Vagyontékező Kft.
1083 Budapest, Práter utca 60.
17. emeleti lakás
1083 Budapest, Práter utca 60.
17. emeleti lakás
Lakatos Ferenc

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

100

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 201.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 6,0 m²
 Helyrajzi száma: 35728/18/A/201
 Ingatlan megnevezése: raktár
 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 Losonci negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók. 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 checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épülettömb kb. 1973-1974-ben épült, hagyományos előre gyártott vasbeton elemekből, melynek homlokzata átlagos állapotú. Kialakítása földszint + 17 emelet, mely 2 személylifttel és 1 teherlifttel ellátott. A személylift a 16. emeletig közlekedik, onnan egy fém rácsú ajtón keresztül lehet feljutni a 17. emeletre. Ezen a szinten közös folyosóból nyíló helyiségek és önálló albetétek láthatók. Vizsgálatunk tárgyát a 35728/18/A/201 sz. albetét képezi, amely ezen az emeleten helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Egyedileg mérhető villanyóra nincs külön, de az ingatlanban a világítás kiépítésre került. A burkolat cementlap, a falak festettek. A nyílászáró egyszerű fa tokszerkezetű ajtó, amely a közös folyosóról nyílik, és valójában ez választja el a többi albetétől. Az ablak fémszerkezetű és sík üvegezéssel ellátott, hőtechnikailag azonban rossz állapotú.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a melléklet tartalmaz.

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

Össességében az albetét műszaki állapota felújítandó, felújítás után raktárként/irodaként/tárolóként hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1973-74	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 17 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton lemezfödém	átlagos
Tetőszerkezete:	járható lapostető, kavicsolt lemezfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	cementlap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezet	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,47 m	
Belső nyílászárók:	fa szerkezet	felújítandó
Fűtési rendszer:	egyedileg mérhető, házközponti fűtés	átlagos
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	n.a.	
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 átlagos állapotú, vakolatmállás nem látható, a belső lépcsőház karbantartott, szép állapotú, a lépcsők sérülésmentesek. A tető valószínűleg nincs megfelelően szigetelve, mert a legfelső szinteken beázás nyomai láthatók.

Albetét:

Az albetét mennyezeti részén, illetve az ablak körül kiterjedt beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb szertefutó hálózatot mutató repedések is láthatók, melyek az anyagtani összetételi okokból keletkezettek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
iroda	cementlap	festett	6,00 m ²	100%	6,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
<i>Összesen.</i>			6,00 m ²		6,00 m ²
<i>Összesen, kerekítve:</i>			6 m ²		6 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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 módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% =$ lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. IV. 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:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	918 m ²	
Eszmei hányad:	7	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	0,64 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	140 000 Ft	, Egyszáznegyvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 201.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Nagy Fuvaros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	raktár	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	6	27	23	33	48	22
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	3%	5%	8%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-3%	-10%	-15%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria/galériázhatóság		0%	-10%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-14%	-32%	-35%	-27%	-42%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		421 582	409 657	346 422	331 218	351 594
Fajlagos átlagár:		372 094 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 232 564 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 230 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vizesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Csarnoknegyed, teljesen galériázott, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vizes helyiséggel rendelkező üzlet, ingatlan.com/28428479
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, felszerelések nélkül, ingatlan.com/30549889
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 2 évvel ezelőtt teljesen körülről felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

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

2 230 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 201.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	raktár	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	6	38	35	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	3%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-27%	-22%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 340 Ft/m ² /hó	3 005 Ft/m ² /hó	2 874 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 740 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 740 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		167 688 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	8 384 Ft
Igazgatási költségek:	2%	3 354 Ft
Egyéb költségek:	5%	8 384 Ft
Költségek összesen:		20 123 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		147 565 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		2 110 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 110 000 Ft

azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer- Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltbb, 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:	2 230 000 Ft	100%	2 230 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 110 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			2 230 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 230 000 Ft

azaz, Kettőmillió-kettőszázharmincezer- 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 ingatlan tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 201.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 2 230 000 Ft
azaz Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
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"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Célszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes címre
Megrendelés szám: 8000004/38978/2020
2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Rövidítés: 35728/18/A/201 helyrajzi szám

1091 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. emelet "felújításigazgatás alatt"

1 RÉSZ

1 Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni form.
lakás	6	0 0	7/10000	életemre
Bélyegző határozat: 999902/1999/1999.02.10				terelő határozat: 185002/1/1997/97.11.10
lakás	6	0 0	7/10000	örökös jogviszony
Bélyegző határozat: 105802/1/1997/1997.11.10				

2 bélyegző határozat: 112501/1990/1990.10.12

Taxashár

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

1 RÉSZ

1 tulajdoni hányad: 1/1 terelő határozat: 105802/1/1997/97.11.10
bélyegző határozat, értékesítés idő: 112501/1990/1990.10.12

jogcím: adómentes 19709/1939/1939.09.06

jogcím: telekalakítás 7411/1931/1931.02.25

jogcím: eredeti felvétellel 112501/1990/1990.10.12

jogállás: tulajdonos

név: KREYVA ALLEN

cím: - - -

2 hányad: 0/1 terelő határozat: 105802/1/1997/97.11.10

bélyegző határozat, értékesítés idő: 112501/1990/1990.10.12

terelő határozat: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: adómentes 19709/1939/1939.09.06

jogcím: telekalakítás 7411/1931/1931.02.25

jogcím: eredeti felvétellel 112501/1990/1990.10.12

jogállás: közeli

név: FŐV. VIII. KER. 180.

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

3 tulajdoni hányad: 1/1

bélyegző határozat, értékesítés idő: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORM. ELN.

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

1 RÉSZ

NEM TAPALMAS BEJEGYZÉS

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

ju
110

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, 1804, Baross u. 65-67. sz./ mint a Budapest, VIII. ker. 2470 sz. tulajdoni lapon 35.728/18 hrsz. alatt felvett, 918 m² területű, természetben Budapest, VIII. ker. Práter u. 60. számú, a Magyar Állam kizérőlagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977.évi 11. tvr rendelkezései szerint és a mellékelt alaprajznak megfelelően

társasházzá

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába adja.

II.

A./

Közös tulajdon

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

I. Telek 918 m²

AAA

- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, födémek, lakásválasztó válaszfalak, valamint a födémek hanggátló és hőszigetelő anyaga.
Külső homlokzatok, valamint a közösségi helyiségek fal és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
- III. Tetőszerkezet: lapostető lágyfedéssel.
- IV. Kémények, Kéményszegélyek, szellőzők, villámvédelem, közösségi antennák.
- V. Az összes vízelleni szigetelés.
- VI. Az épületen lévő csapadécsatornák, valamint az alapvezeték a telek határig. Szennyvízcsatorna alap és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.
- VII. Vízvezeték-hálózat a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásokig.
- VIII. Elektromos vezetékek a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezeték-hálózata és szerelvényei.
- IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig.
- X. A teljes fűtési rendszer.
- XI. Közös TV adás vételi hálózat vezetékai, berendezései
- XII. Közös kaputelefon hálózat.
- XIII. Bejárati Előtér /fszt./ 45,00 m²
- XIV. Lépcsőház /fszt./ 40,50 m²
- XV. Közlekedő /fszt./ 10,50 m²
- XVI. Szenéttároló /fszt./ 15,70 m²
- XVII. Közlekedő /fszt./ 10,50 m²
- XVIII. Lépcsőház 17 x 8,5 144,50 m²
- XIX. Szeméttedobó 17 x 3,8 64,60 m²
- XX. Felvonó 3,00 m²
- XXI. Felvonó 3,00 m²

XXII. Műszerhely	18 x 0,5	9,00 m ²
XXIII. Tetherfelvondó		5,00 m ²
XXIV. Szivattyúház		7,20 m ²
XXV. Lépcsőkijárat		6,00 m ²
XXVI. Flótér		8,20 m ²
XXVII. Kerékpártároló		13,20 m ²
XXVIII. Kábelfej helyiség		18,00 m ²
XXIX. Gondnoki iroda		4,75 m ²
XXX. Gondnoki raktár		8,20 m ²
XXXI. Raktár		8,00 m ²
XXXII. Vizóra helyiség		13,20 m ²
XXXIII. folyosó	17 x 14,44	245,40 m ²
XXXIV. Telefonszoba		13,20 m ²
XXXV. Hőközpont		117,40 m ²
XXXVI. Kikötőroló		3,60 m ²
XXXVII. Személtároló		8,80 m ²
XXXVIII. TRAFÓ		21,06 m ²
XXXIX. Közlekedő	16 x 62	992,00 m ²
XL. Folyosó	16 x 14,40	230,40 m ²
XLI. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLIII. GÉPÉSZ hely	16 x 2,72	43,52 m ²
XLIV. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLV. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVI. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLVIII. GÉPÉSZ hely	17 x 2,70	45,90 m ²

113

XLIX. Lépcsőház	50,00 m ²
L. Raktár	2,20 m ²
LI. Közlekedő	6,00 m ²
LII. Közlekedő	6,00 m ²
LIII. Tégulási tartály	5,40 m ²
LIV. Mérőhely	2,25 m ²
LV. TV-antenna	8,80 m ⁰
LVI. Lépcsőfeljáró	1,50 m ²
LVII. Gépterem	41,50 m ²
LVIII. Felvonó gépház	3,00 m ²
LIX. Felvonó gépház	9,50 m ²
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	

/ Szoba 18,00 m⁰, félszoba 12,00, konyha 7,76 m²,
Fürdőszoba 3,40 m², WC 0,88 m², Előszoba 5,18 m²,
Átjáró 4,40 m⁰, Loggia 7,50 m² /

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000.- Azaz: Tízezer - tizezredrész
eszei hányadból áll.

II.

B./

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni
illetőségük alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt, közös tulajdonban
maradó vagyonsrészek közös használatának jogával együtt - természetben
megosztva az egyes építménysrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és
berendezéseikkel együtt, a következők szerint:

1./ 2470/1. sz. társasház: különlapon, 35.728/18/A/1. hrsz. alatti a tervrajzon
1. számmal jelölt, földszinti, 4 raktár, műhely, üzlet + műhely, 2 iroda,
konyha, közlekedő, előtér és folyosó helyiségekből álló 128,34 m² területű
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

114

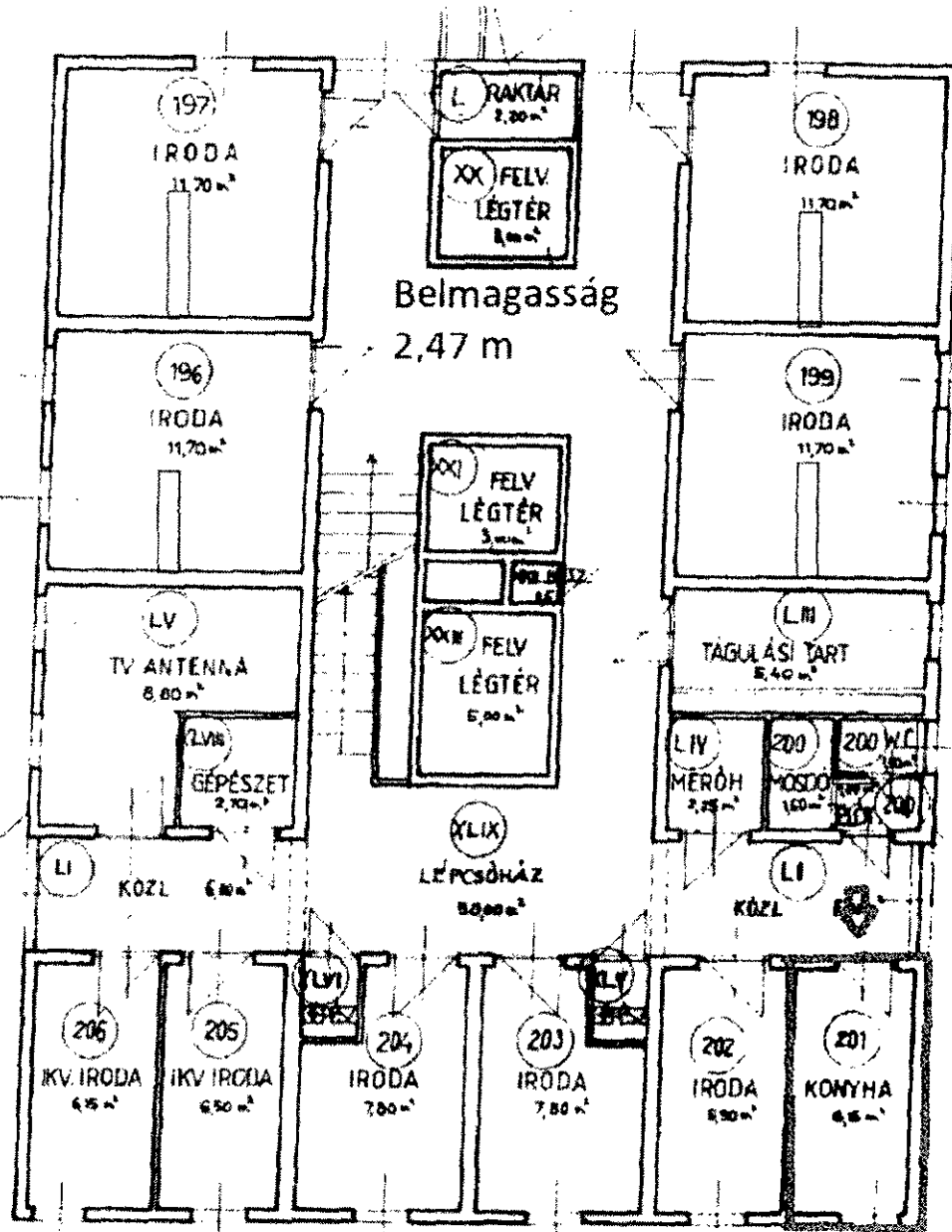
200./ 2470/200. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/200. hrsz. alatti, a tervrajzon 200. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ mosdo, WC, előtér helyiségekből álló 3,6 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyaktól 3/10.000.- azaz: Három - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

201./ 2470/201. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/201. hrsz. alatti, a tervrajzon 201. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ konyhá-
ból álló 6,15 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, vala-
mint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelések-
ből és berendezési tárgyaktól 7/10.000.- azaz: Hét - tizezredrész
eszmei tulajdoni hányaddal.

202./ 2470/202. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/202. hrsz. alatti, a tervrajzon 202. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 6,50 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyaktól 8/10.000.- azaz: Nyolc - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

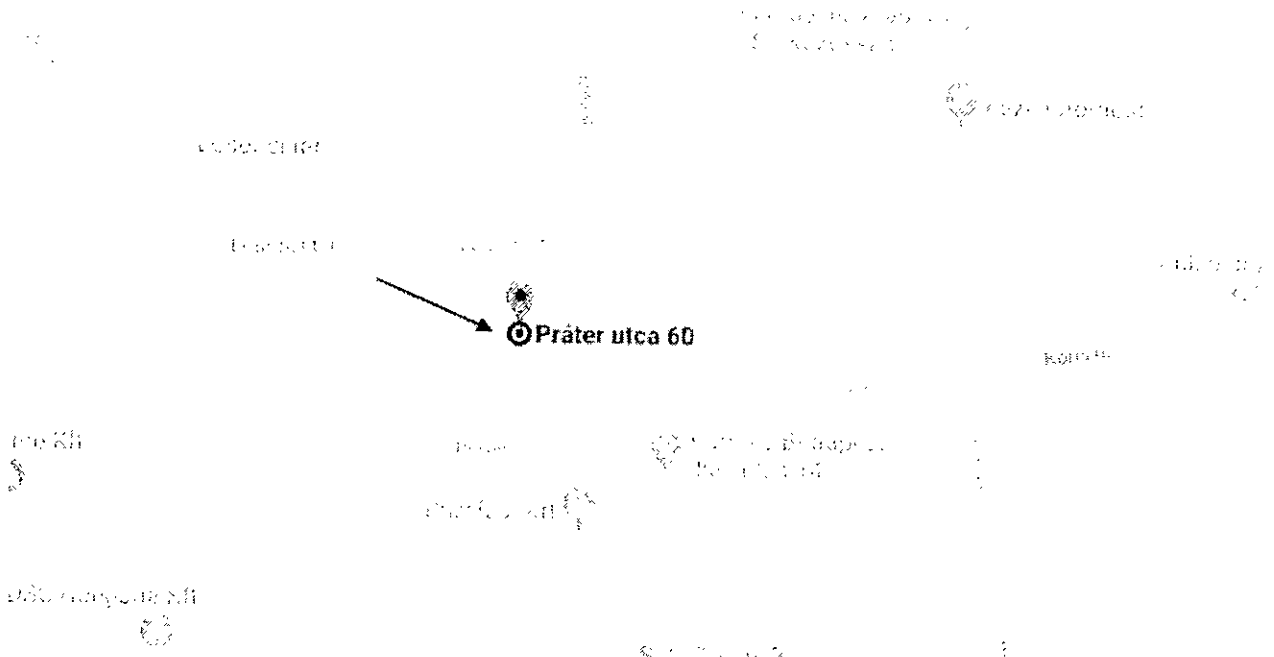
203./ 2470/203. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/203. hrsz. alatti, a tervrajzon 203. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségekből álló 7,80 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyaktól 9/10.000.- azaz: Kilenc - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ



Handwritten marks:
A small signature or mark at the top right.
The number '116' written vertically at the bottom right.

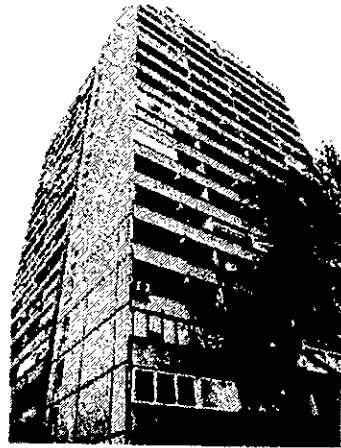
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



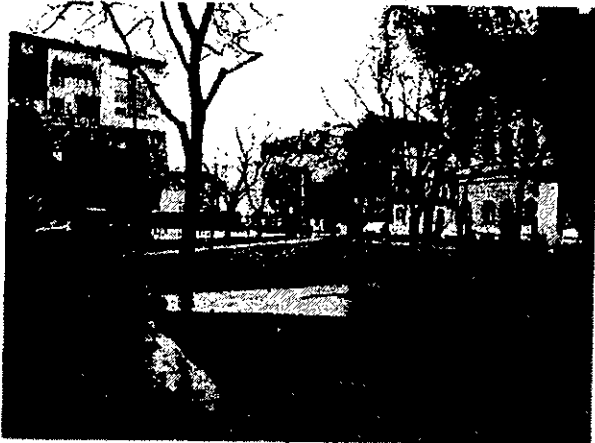
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet

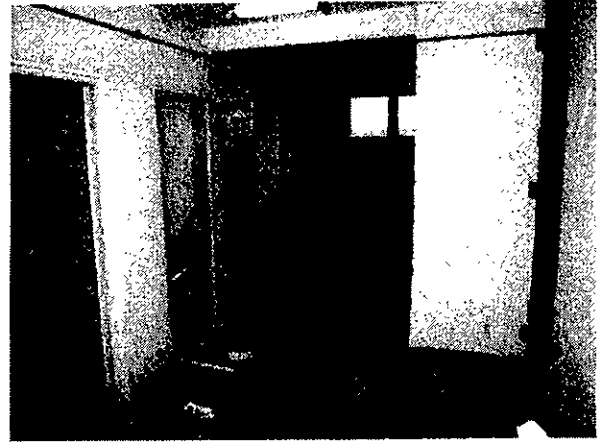


05. lift

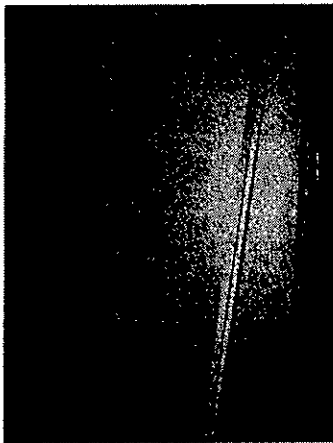
ally
M7



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



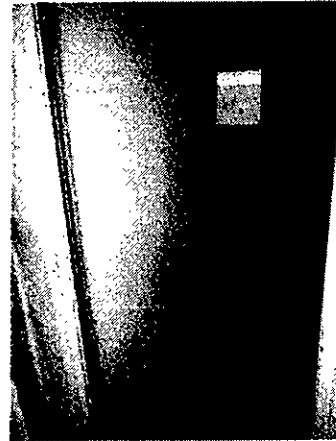
08. közlekedő



09. közlekedő

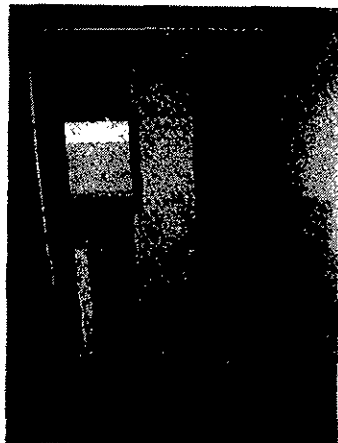


10. közlekedő



11. a vizsgált ingatlan bejárata

Handwritten signature and the number 118.



12. belső tér



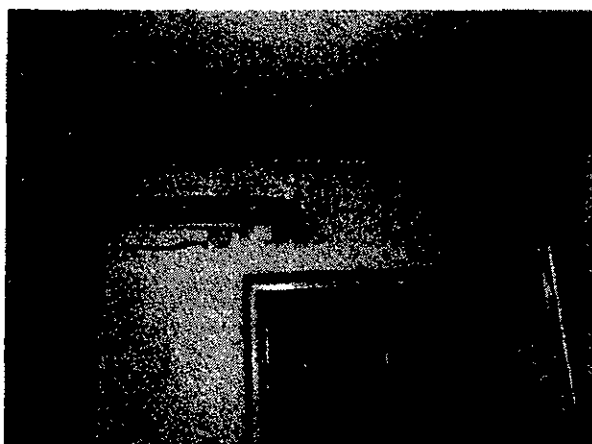
13. öntöttvas radiátor



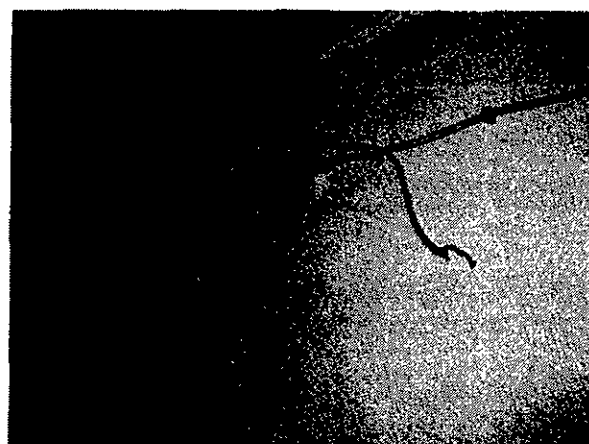
14. cementlap burkolat



15. mennyezet



16. mennyezet



17. elektromos vezeték

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Práter u. 60. 17. em. 202
HRSZ:	35728/18/A/202

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	372.094 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	2.230.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	1.780.000 Ft
Dátuma:	2020.02.07
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020.02.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	334.885,-	Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	2.010.000,-	Ft
Likvid forgalmi érték:	1.005.000,-	Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bárfai L.
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

120

R



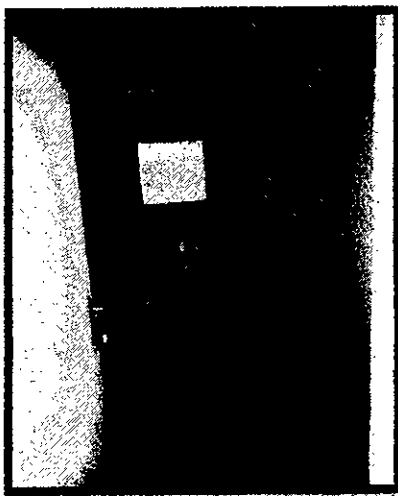
2020
1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 202.
JGK-472

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-472

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 202.



sám alatti

35728/18/A/202 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

129

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-472
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingyatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 202.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/202
Ingyatlan megnevezése	: iroda
Ingyatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 6 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 6 m ² Fajlagos m ² ár: 372 094 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Észmei hányad	: 8 / 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: **2 230 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .**
melyből a telek észmei értéke: **160 000 Ft**
azaz **Egyszázhatvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **1 780 000 Ft**
azaz **Egymillió-hétszáznyolcvanezer- 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 számítható.

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

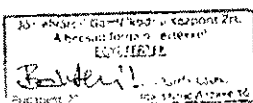
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. január 29.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

122

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 202.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 6,0 m²
 Helyrajzi száma: 35728/18/A/202
 Ingatlan megnevezése: Iroda
 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 Losonci negyed kerületrésében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetés. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók. 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:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épülettömb kb. 1973-1974-ben épült, hagyományos előre gyártott vasbeton elemekből, melynek homlokzata átlagos állapotú. Kialakítása földszint + 17 emelet, mely 2 személylifttel és 1 teherlifttel ellátott. A személylift a 16. emeletig közlekedik, onnan egy fém rácsú ajtón keresztül lehet feljutni a 17. emeletre. Ezen a szinten közös folyosóból nyíló helyiségek és önálló albetétek láthatók. Vizsgálatunk tárgyát a 35728/18/A/202 sz. albetét képezi, amely ezen az emeleten helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Egyedileg mérhető villanyóra nincs külön, de az ingatlanban a világítás kiépítésre került. A burkolat cementlap, a falak festettek. A nyílászáró egyszerű fa tokszerkezetű ajtó, amely a közös folyosóról nyílik, és valójában ez választja el a többi albetéttől. Az ablak fémszerkezetű és sík üvegezéssel ellátott, hőtechnikailag azonban rossz állapotú.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a melléklet tartalmaz.

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

Összességében az albetét műszaki állapota felújítandó, felújítás után raktárként/irodaként/tárolóként hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1973-74	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 17 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton lemezfödém	átlagos
Tetőszerkezete:	járható lapostető, kavicsolt lemezfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	cementlap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezet	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,47 m	
Belső nyílászárók:	fa szerkezet	felújítandó
Fűtési rendszer:	egyedileg mérhető, házközponti fűtés	átlagos
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

24

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 leirtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület átlagos állapotú, vakolatmállás nem látható, a belső lépcsőház karbantartott, szép állapotú, a lépcsők sérülésmentesek. A tető valószínűleg nincs megfelelően szigetelve, mert a legfelső szinteken beázás nyomai láthatók.

Albetét:

Az albetét mennyezeti részén, illetve az ablak körül kiterjedt beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb szertefutó hálózatot mutató repedések is láthatók, melyek az anyagtani összetételi okokból keletkezettek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutató

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
iroda	cementlap	tapétázott	6,00 m ²	100%	6,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			6,00 m ²		6,00 m ²
Összesen, kerekítve:			6 m ²		6 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok 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. IV. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	918 m ²	
Eszmei hányad:	8	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	0,73 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	160 000 Ft	, Egyszázhatvan ezer Ft.

127

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 202.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Nagy Fuvaros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	6	27	23	33	48	22
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	3%	5%	8%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-3%	-10%	-15%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria/galériázhatóság		0%	-10%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-14%	-32%	-35%	-27%	-42%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		421 582	409 657	346 422	331 218	351 594
Fajlagos átlagár:		372 094 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 232 564 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 230 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vizesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Csarnoknegyed, teljesen galériázott, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vizes helyiséggel rendelkező üzlet, ingatlan.com/28428479
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, felszerelések nélkül, ingatlan.com/30549889
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 2 évvel ezelőtt teljeskörűen felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

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

2 230 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .

128

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 202.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	6	38	35	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	3%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-27%	-22%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 340 Ft/m ² /hó	3 005 Ft/m ² /hó	2 874 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 740 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 740 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		167 688 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	8 384 Ft
Igazgatási költségek:	2%	3 354 Ft
Egyéb költségek:	5%	8 384 Ft
Költségek összesen:		20 123 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		147 565 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		2 110 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 110 000 Ft

azaz Kettőmillió-egyszázötzezer- Ft .

4
129

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	2 230 000 Ft	100%	2 230 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 110 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			2 230 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 230 000 Ft

azaz, **Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

130

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 202.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 2 230 000 Ft
azaz Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

- | | |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Térképmásolat másolata | <input type="checkbox"/> |
| Alaprajz | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Társasház alapító okirat (részlet) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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"/> |

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Nál Kérlelti Hivatala
 Budapest, XI. Bihartelep ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes arányban

Megrendelés szám: 8000004/38988/2020

2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35728/18/A/202 helyrajzi szám

1001 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. emelet. "feldíjazásiglat alatt"

IRESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egyen/ÉH	szerep hányad	tulajdoni felek
aróda	6	0 0	0/10000	állam
Bejegyzés határozat: 989902/1988/1990.02.19				törzslé határozat: 105802/1/1997/97.11.10
aróda	6	0 0	0/10000	örökösök adatai
Bejegyzés határozat: 105802/1/1997/1997.11.10				

2. Bejegyzés határozat: 112501/1990/1990.10.12

Tartalom:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írték okiratban meghatározott helyiségek.

IRESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzslé határozat: 105802/1/1997/97.11.10

Bejegyzés határozat, érhelyes idő: 112501/1990/1990.10.12

törzslé határozat: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: adómentes 19789/1939/1939.09.08

jogcím: telektulajdon 7411/1981/1981.02.25

jogcím: eredeti felvetel 112501/1990/1990.10.12

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törzslé határozat: 105802/1/1997/97.11.10

Bejegyzés határozat, érhelyes idő: 112501/1990/1990.10.12

törzslé határozat: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: adómentes 19789/1939/1939.09.08

jogcím: telektulajdon 7411/1981/1981.02.25

jogcím: eredeti felvetel 112501/1990/1990.10.12

jogállás: kényszer

név: FŐV. VIII. KER. 18V.

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

3. tulajdoni hányad: 1/2

Bejegyzés határozat, érhelyes idő: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991 évi XCVIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. Önkormányzat

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

IRESZ

VEN ÉRTÉKELÉS BEJEGYZÉSE

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

du
732

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, 1804, Baross u. 65-67. sz./ mint a Budapest, VIII. ker. 2470 sz. tulajdoni lapon 35.728/18 hrsz. alatt felvett, 918 m² területű, természetben Budapest, VIII. ker. Práter u. 60. számú, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977.évi 11. tvr rendelkezései szerint és a mellékelt alaprajznak megfelelően

társasházzá

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába adja.

II.

A./

Közös tulajdon

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

I. Telek 918 m²

- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, födémek, lakáselválasztó válaszfalak, valamint a födémek hanggátló és hőszigetelő anyaga.
Külső homlokzatok, valamint a közösségi helyiségek fal és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
- III. Tetőszerkezet: lapostető lágyfedéssel.
- IV. Kémények, kéményszegélyek, szellőzők, villámvédelem, közösségi antennák.
- V. Az összes vizelleni szigetelés.
- VI. Az épületen lévő csapadécsatornák, valamint az alapvezetékek a telek határig. Szennyvízcsatorna alap és ejtóvezetékek a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő ledágazásoktól a telekhatárig.
- VII. Vízvezetékhalózati a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő ledágazásokig.
- VIII. Elektromos vezetékek a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezetékhalózata és szerelvényei.
- IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig.
- X. A teljes fűtési rendszer.
- XI. Közös TV adás vételi hálózat vezetékei, berendezései
- XII. Közös kaputelefon hálózat.
- | | | |
|-----------------------|----------|-----------------------|
| XIII. Bejárati Előtér | /fszt./ | 45,00 m ² |
| XIV. Lépcsőház | /fszt./ | 40,50 m ² |
| XV. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m ² |
| XVI. Szeméttároló | /fszt./ | 15,70 m ² |
| XVII. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m ² |
| XVIII. Lépcsőház | 17 x 8,5 | 144,50 m ² |
| XIX. Szeméttároló | 17 x 3,8 | 64,60 m ² |
| XX. Felvonó | | 3,00 m ² |
| XXI. Felvonó | | 3,00 m ² |

bu
134

XXII. Műszerhely	18 x 0,5	9,00 m ²
XXIII. Tetherfelvondó		5,00 m ²
XXIV. Szivattyúház		7,20 m ²
XXV. Lépcsőkijárat		6,00 m ²
XXVI. Előtér		8,20 m ²
XXVII. Kerékpártároló		13,20 m ²
XXVIII. Kábelfej helyiség		18,00 m ²
XXIX. Gondnoki iroda		4,75 m ²
XXX. Gondnoki raktár		8,20 m ²
XXXI. Raktár		8,80 m ²
XXXII. Vizóra helyiség		13,20 m ²
XXXIII. Folyosó	17 x 14,64	245,40 m ²
XXXIV. Telefonszoba		13,20 m ²
XXXV. Hőközpont		117,40 m ²
XXXVI. Kukatároló		3,60 m ²
XXXVII. Személtároló		8,80 m ²
XXXVIII. TRAFÓ		21,06 m ²
XXXIX. Közlekedő	16 x 62	992,00 m ²
XL. Folyosó	16 x 14,40	230,40 m ²
XLI. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLIII. GÉPÉSZ hely	16 x 2,72	43,52 m ²
XLIV. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLV. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVI. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLVIII. GÉPÉSZ hely	17 x 2,70	45,90 m ²

XLIX. Lépcsőház	50,00 m ²
L. Raktár	2,20 m ²
LI. Közlekedő	6,00 m ²
LII. Közlekedő	6,00 m ²
LIII. Tűgátlási tartály	5,40 m ²
LIV. Mérőhely	2,25 m ²
LV. TV-antenna	8,00 m ⁰
LVI. Lépcsőfeljáró	1,50 m ²
LVII. Gépterem	41,50 m ²
LVIII. Felvonó gépház	3,00 m ²
LIX. Felvonó gépház	9,50 m ²
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	

/ Szoba 18,00 m⁰, félszoba 12,00, konyha 7,76 m²,
Fürdőszoba 3,40 m², WC 0,88 m², Előszoba 5,18 m²,
Átjáró 4,40 m⁰, Loggia 7,50 m² /

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000.- Azaz: Tízezer - tízezredrész
eszméi hányadból áll.

II.

B./

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni
illetőségük alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt, közös tulajdonban
maradó vagyont részek közös használatának jogával együtt - természetben
megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és
berendezéseikkel együtt, a következők szerint:

- 1./ 2470/1. sz. társasházi különlapon, 35.728/18/A/1. hrsz. alatti a tervrajzon
1. számmal jelölt, előszobai, 4 raktár, műhely, üzlet + műhely, 2 iroda,
konyha, közlekedő, előtér és folyosó helyiségekből álló 128,34 m² területű
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

126
-4

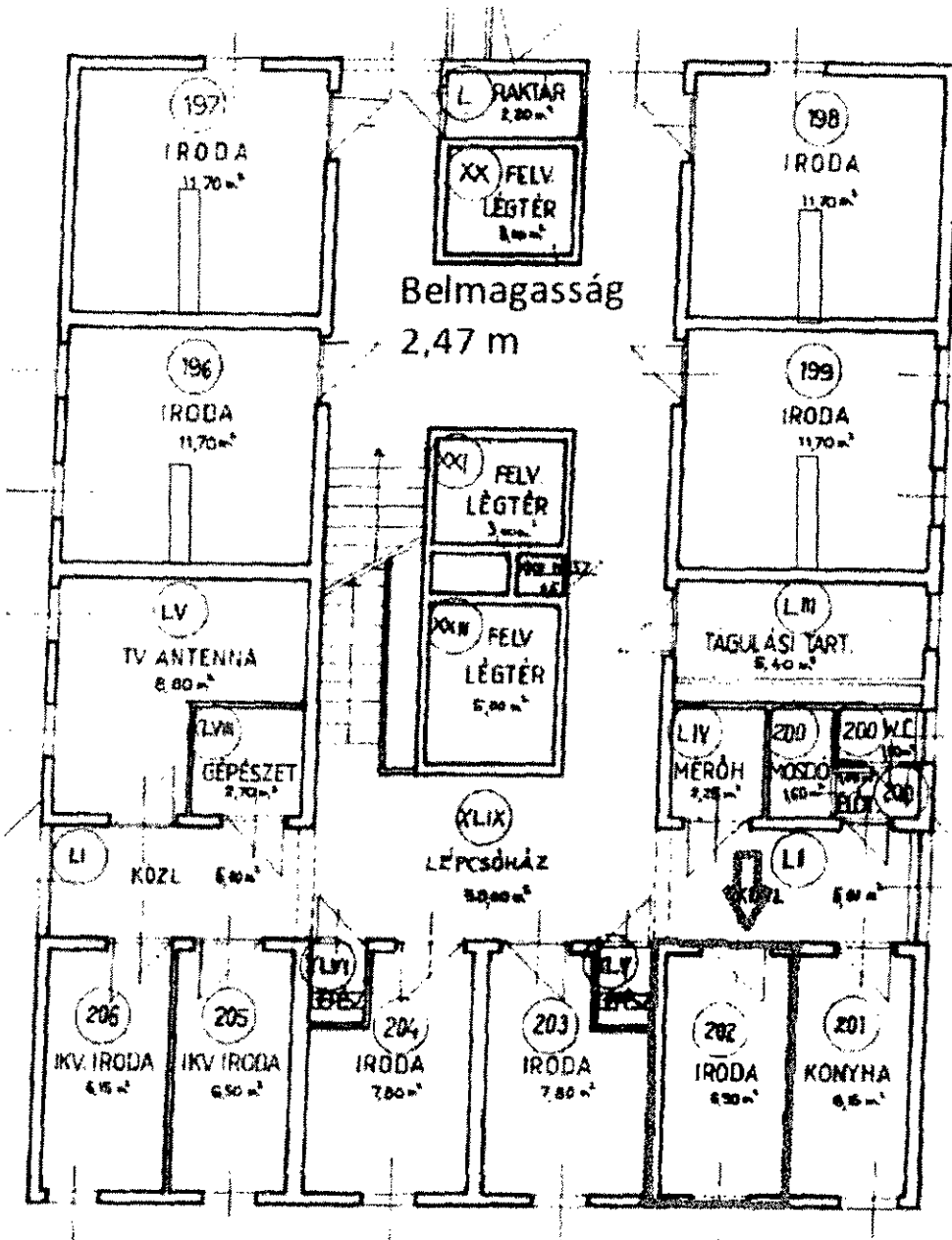
200./ 2470/200. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/200. hrsz. alatti, a tervrajzon 200. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ mosdó, WC, előtér helyiségekből álló 3,6 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 3/10.000.- azaz: Három - tizedrész eszmei tulajdoni hányaddal.

201./ 2470/201. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/201. hrsz. alatti, a tervrajzon 201. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ konyhából álló 6,15 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 7/10.000.- azaz: Hét - tizedrész eszmei tulajdoni hányaddal.

202./ 2470/202. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/202. hrsz. alatti, a tervrajzon 202. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 6,50 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 8/10.000.- azaz: Nyolc - tizedrész eszmei tulajdoni hányaddal.

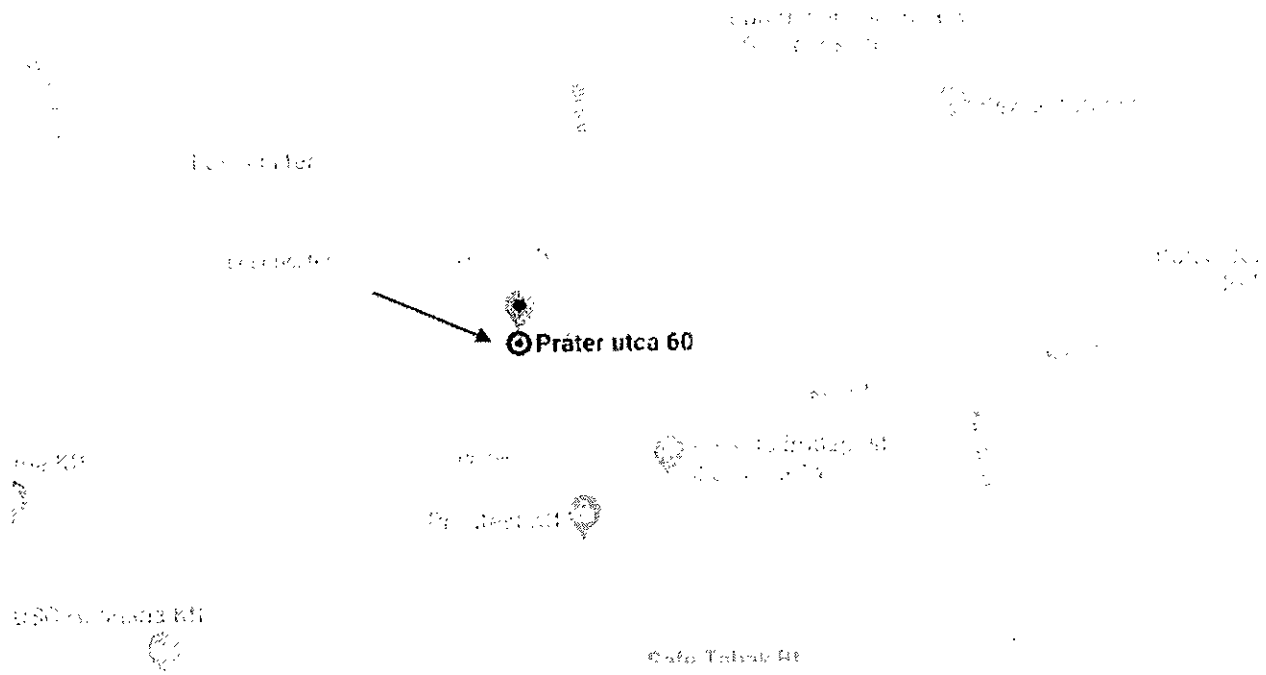
203./ 2470/203. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/203. hrsz. alatti, a tervrajzon 203. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségekből álló 7,80 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 9/10.000.- azaz: Kilenc - tizedrész eszmei tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ



738 Au

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



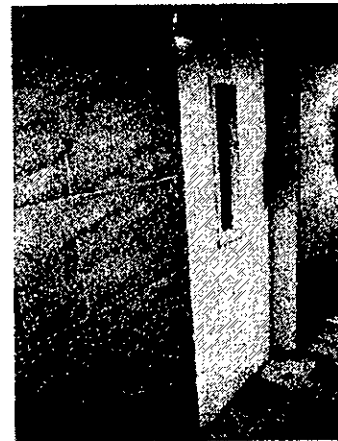
02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



05. lift

sk 139



06. feljáró a 17. emeletre



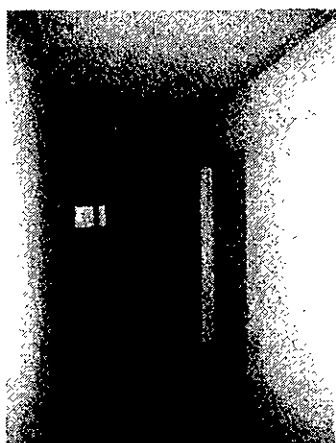
07. közlekedő



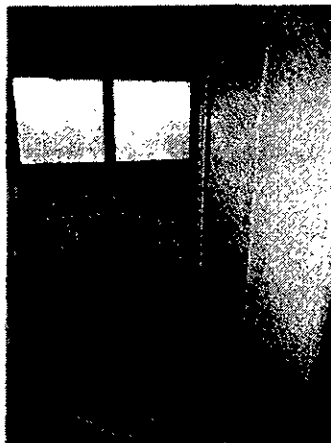
08. közlekedő



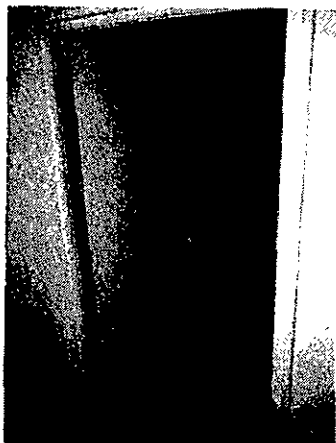
09. közlekedő



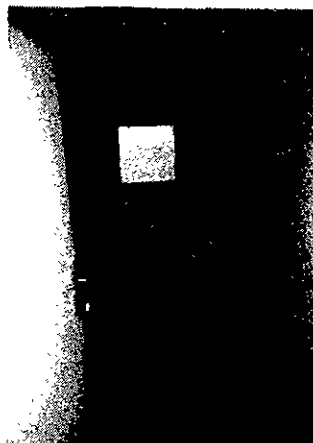
10. közlekedő



11. közlekedő



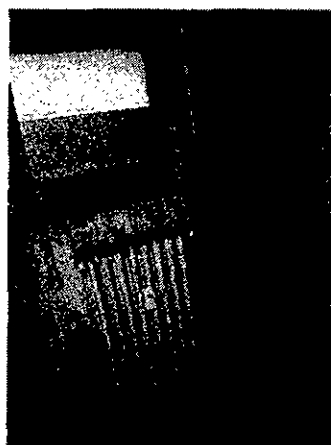
12. a vizsgált ingatlan bejárata



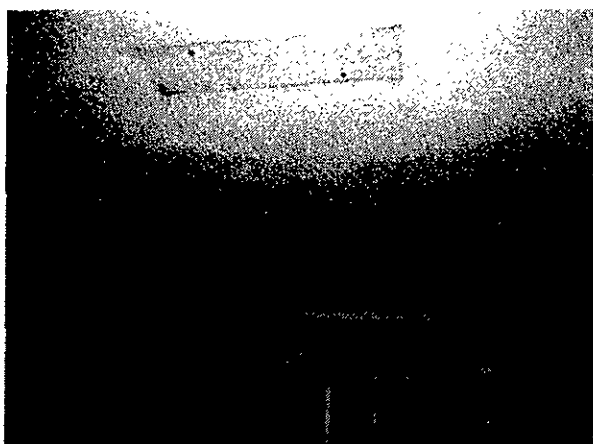
13. belső tér



14. cementlap burkolat



15. öntöttvas radiátor



16. mennyezet



17. fa tokszerkezetű ajtó

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda
--

Értékelt ingatlan megnevezése:	üres helyiség
--------------------------------	---------------

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Práter u. 60. 17. em. 203
HRSZ:	35728/18/A/203

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	369.956 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke:	2.960.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	2.370.000 Ft
Dátuma:	2020.02.07
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020.02.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

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

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

*Aktualizálás:

--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 332.960,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke: 2.660.000,- Ft
Likvid forgalmi érték: 1.330.000,- Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bártfai L.
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

u

142

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-473

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 203.



sám alatti

35728/18/A/203 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

34

143

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-473
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 203.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/203
Ingtalan megnevezése	: iroda
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 8 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 8 m ² Fajlagos m2 ár: 369 956 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 9 / 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: **2 960 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **180 000 Ft**
azaz **Egyszáznolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **2 370 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-háromszázhetvanezer- 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.

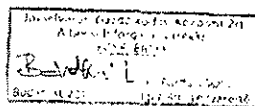
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. január 29.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



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

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

34
744

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): 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 203.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 8,0 m²
 Helyrajzi száma: 35728/18/A/203
 Ingatlan megnevezése: iroda
 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 Losonci negyed kerületrésében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók.

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

145

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épülettömb kb. 1973-1974-ben épült, hagyományos előre gyártott vasbeton elemekből, melynek homlokzata átlagos állapotú. Kialakítása földszint + 17 emelet, mely 2 személylifttel és 1 teherlifttel ellátott. A személylift a 16. emeletig közlekedik, onnan egy fém rácsú ajtón keresztül lehet feljutni a 17. emeletre. Ezen a szinten közös folyosóból nyíló helyiségek és önálló albetétek láthatók. Vizsgálatunk tárgyát a 35728/18/A/203 sz. albetét képezi, amely ezen az emeleten helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Egyedileg mérhető villanyóra nincs külön, de az ingatlanban a világítás kiépítésre került. A burkolat szőnyegpadló, a falak tapétázottak. A nyílászáró egyszerű fa tokszerkezetű ajtó, amely a közös folyosóról nyílik, és valójában ez választja el a többi albetéttől. Az ablak fémszerkezetű és sík üvegezéssel ellátott, hőtechnikailag azonban rossz állapotú.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a melléklet tartalmaz.

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

Össességében az albetét műszaki állapota felújítandó, felújítás után raktárként/irodaként/tárolóként hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1973-74	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 17 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton lemezfedém	
Tetőszerkezete:	járható lapostető, kavicsolt lemezfedéssel	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	szőnyegpadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezet	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,47 m	
Belső nyílászárók:	fa szerkezet	felújítandó
Fűtési rendszer:	egyedileg mérhető, házközponti fűtés	átlagos
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

246

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 átlagos állapotú, vakolatmállás nem látható, a belső lépcsőház karbantartott, szép állapotú, a lépcsők sérülésmentesek. A tető valószínűleg nincs megfelelően szigetelve, mert a legfelső szinteken beázás nyomai láthatók.

Albetét:

Az albetét mennyezeti részén, illetve az ablak körül kiterjedt beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb szertefutó hálózatot mutató repedések is láthatók, melyek az anyagtani összetételi okokból keletkeztek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
Iroda	szőnyegpadló	tapétázott	8,00 m ²	100%	8,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			8,00 m²		8,00 m²
Összesen, kerekítve:			8 m²		8 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 sorolhatók.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paraméterével, 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. IV. 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 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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	918 m ²	
Eszmei hányad:	9	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	0,83 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	180 000 Ft	, Egyszáznyolcvanezer - Ft .

149⁴

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 203.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Nagy Fuváros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	8	27	23	33	48	22
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	3%	5%	8%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-3%	-10%	-15%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria/galériázhatóság		0%	-10%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-14%	-32%	-35%	-27%	-42%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		419 626	407 261	344 303	329 413	349 178
Fajlagos átlagár:		369 956 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 959 648 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 960 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vizesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Csarnoknegyed, teljesen galériázott, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vizes helyiséggel rendelkező üzlet, ingatlan.com/28428479
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, felszerelések nélkül, ingatlan.com/30549889
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 2 évvel ezelőtt teljeskörűen felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

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

2 960 000 Ft

azaz Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

m
150

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 203.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	8	38	35	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	3%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-27%	-22%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 334 Ft/m ² /hó	2 997 Ft/m ² /hó	2 868 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 733 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 733 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	223 013 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 11 151 Ft
Igazgatási költségek:	2% 4 460 Ft
Egyéb költségek:	5% 11 151 Ft
Költségek összesen:	26 762 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	196 251 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	2 800 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 800 000 Ft

azaz Kettőmillió-nyolcszázézer- Ft .

54
157

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:	2 960 000 Ft	100%	2 960 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			2 960 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 960 000 Ft

azaz, Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- 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 értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépeszeti 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.

34
152

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: **1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 203.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **2 960 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft.**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2020. január 29.
 Szaktelemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

153

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldalszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés száma: 8000004/38799/2028
 2020. 01. 24.

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 35728/18/A/203 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. emelet "felülvangelat alatt"
 IRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület méter négyzet	szomsz. hányad	tulajdoni form.
írásba	0 0 0	9/10000	állami
Bejegyzéskor: 990902/1999/1999.02.19		korlátozott határozat: 185902/1/1997/97.11.10	okmány nélküli
írásba	0 0 0	9/10000	okmány nélküli
Bejegyzéskor: 185902/1/1997/1997.11.10			

2. bejegyzéskor: 112501/1990/1990.10.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratokban meghatározott helyiségek.

IRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 korlátozott határozat: 185902/1/1997/97.11.10
 bejegyzéskor: 112501/1990/1990.10.12 korlátozott határozat: 185902/1/1997/97.11.10

jogcím: adásvétel 39799/1919/1919.09.06
 jogcím: telekalkuláció 7811/1991/1991.02.25
 jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - - -

1. hányad: 0/1 korlátozott határozat: 185902/1/1997/97.11.10
 bejegyzéskor: 112501/1990/1990.10.12 korlátozott határozat: 185902/1/1997/97.11.10

jogcím: adásvétel 39799/1919/1919.09.06
 jogcím: telekalkuláció 7811/1991/1991.02.25
 jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
 jogállás: kezelt
 név: BUDAPEST VIII. KER. IMV
 cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 65-67.

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzéskor: 185902/1/1997/97.11.10
 jogcím: 1991. évi XXXIII. törvény
 jogállás: tulajdonos
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 65-67

IRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM TENDELKEZIK

154

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, 1804, Baross u. 65-67. sz./ mint a Budapest, VIII. ker. 2470 sz. tulajdoni lapon 35.728/18 hrsz. alatt felvett, 918 m² területű, természetben Budapest, VIII. ker. Práter u. 60. számú, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977.évi 11. tvr rendelkezései szerint és a mellékeit alaprajznak megfelelően

társasházzá

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába adja.

II.

A./

Közös tulajdon

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

I. Telek 918 m²

4
155

- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, födének, lakásválasztó válaszfalak, valamint a födének hanggátló és hőszigetelő anyaga.
Külső homlokzatok, valamint a közösségi helyiségek fal és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
- III. Tetőszerkezet: lapostető lágyfedéssel.
- IV. Kémények, Kéményszegélyek, szellőzők, villámvédelem, közösségi antennák.
- V. Az összes vízelleni szigetelés.
- VI. Az épületen lévő csapadécsatornák, valamint az alapvezeték a telek határig. Szennyvízcsatorna alap és ejtóvezetékek a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.
- VII. Vízvezetékhalózati a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásokig.
- VIII. Elektromos vezeték a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezetékhalózata és szerelvényei.
- IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig.
- X. A teljes kűtési rendszer.
- XI. Közös TV adás vételi hálózat vezetékai, berendezései
- XII. Közös kaputelefon hálózat.
- | | | |
|-----------------------|----------|-----------------------|
| XIII. Bejárati Előtér | /fszt./ | 45,00 m ² |
| XIV. Lépcsóház | /fszt./ | 40,50 m ² |
| XV. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m ² |
| XVI. Szenéttároló | /fszt./ | 15,70 m ² |
| XVII. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m ² |
| XVIII. Lépcsóház | 17 x 0,5 | 144,50 m ² |
| XIX. Szenétdobó | 17 x 3,8 | 64,60 m ² |
| XX. Felvonó | | 3,00 m ² |
| XXI. Felvonó | | 3,00 m ² |

XXII. Műszerhely	18 x 0,5	9,00 m ²
XXIII. Tenerfelvondó		5,00 m ²
XXIV. Szivattyúház		7,20 m ²
XXV. Lépcsőkijárat		6,00 m ²
XXVI. Előtér		8,20 m ²
XXVII. Kerékpártároló		13,20 m ²
XXVIII. Kábelfej helyiség		18,00 m ²
XXIX. Gondnoki Iroda		4,75 m ²
XXX. Gondnoki raktár		8,20 m ²
XXXI. Raktár		8,80 m ²
XXXII. Vizóra helyiség		13,20 m ²
XXXIII. Folyosó	17 x 14,44	245,48 m ²
XXXIV. Telefonszoba		13,20 m ²
XXXV. Hőközpont		117,40 m ²
XXXVI. Kukatároló		3,60 m ²
XXXVII. Szeméttároló		8,80 m ²
XXXVIII. TRAFÓ		21,06 m ²
XXXIX. Közlekedő	16 x 62	992,00 m ²
XL. Folyosó	16 x 14,40	230,40 m ²
XLI. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLIII. GÉPÉSZ hely	16 x 2,72	43,52 m ²
XLIV. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLV. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVI. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLVIII. GÉPÉSZ hely	17 x 2,70	45,90 m ²

XLIX. Lépcsőház	50,00 m ²
L. Raktár	2,20 m ²
LI. Közlekedő	6,00 m ²
LII. Közlekedő	6,00 m ²
LIII. Tágulási tartály	5,40 m ²
LIV. Mérőhely	2,25 m ²
LV. TV-antenna	0,80 m ⁰
LVI. Lépcsőfeljáró	1,50 m ²
LVII. Gépterem	41,50 m ²
LVIII. Felvonó gépház	3,00 m ²
LIX. Felvonó gépház	9,50 m ²
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	

/ Szoba 18,00 m⁰, félszoba 12,00, konyha 7,76 m²,
Fürdőszoba 3,40 m², WC 0,88 m², Előszoba 5,18 m²,
Átjáró 4,40 m⁰, Loggia 7,50 m² /

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000.- Azaz: Tízezer - tizezredrész
eszei hányadból áll.

II.

B./

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni
illetőségük alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt, közös tulajdonban
maradó vagyონrészek közös használatának jogával együtt - természetben
megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és
berendezéseikkel együtt, a következők szerint:

- 1./ 2470/1. sz. társasházi különlapon, 35.728/18/A/1. hrsz. alatti a tervrajzon
1. számmal jelölt, földszinti, 4 raktár, műhely, üzlet + műhely, 2 iroda,
konyha, közlekedő, előtér és folyosó helyiségekből álló 128,34 m² területű
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

158

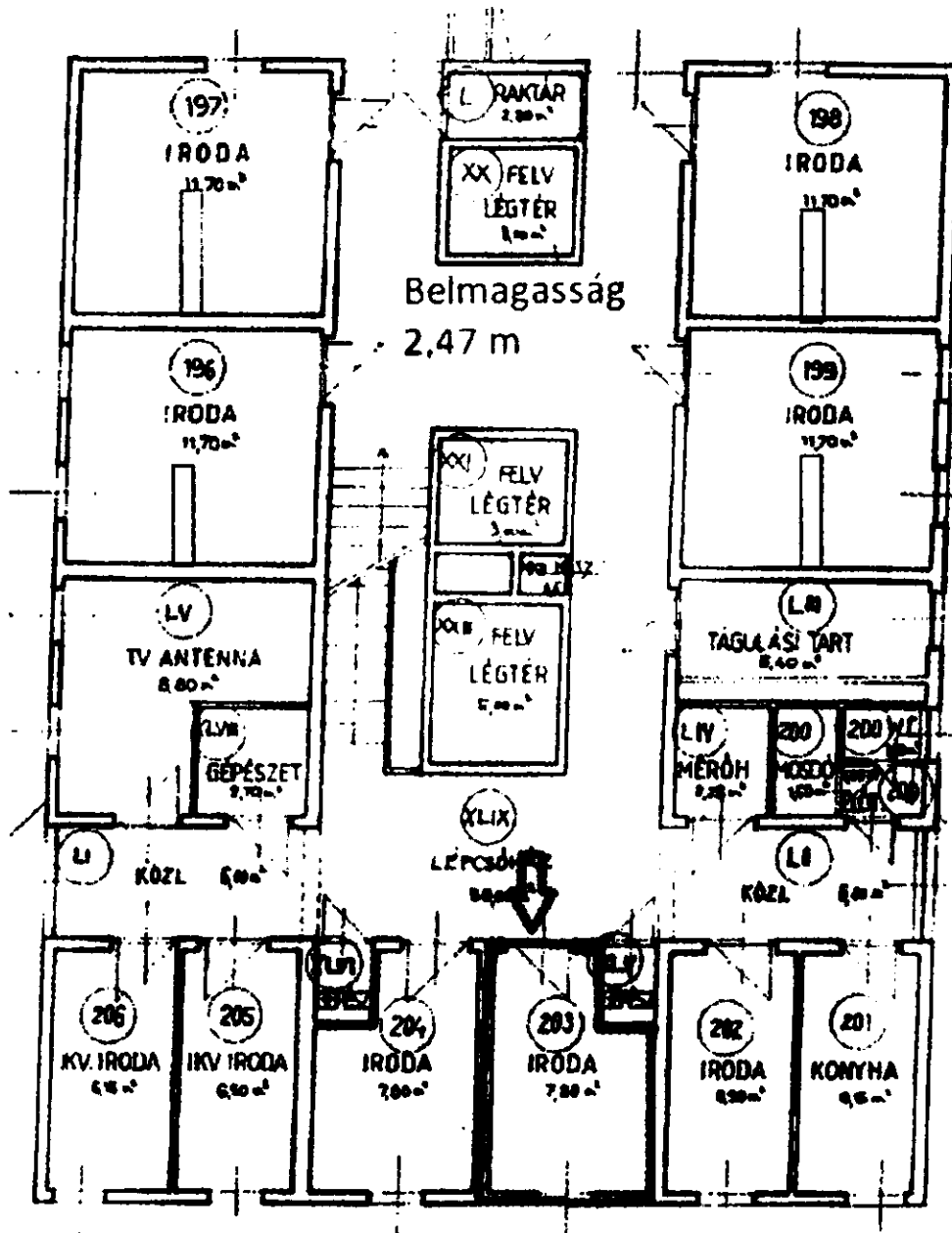
200./ 2470/200. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/200. hrsz. alatti, a tervrajzon 200. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ mosdó, WC, előtér helyiségekből álló 3,6 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 3/10.000.- azaz: Három - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

201./ 2470/201. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/201. hrsz. alatti, a tervrajzon 201. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ konyhából álló 6,15 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 7/10.000.- azaz: Hét - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

202./ 2470/202. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/202. hrsz. alatti, a tervrajzon 202. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségekből álló 6,50 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 8/10.000.- azaz: Nyolc - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

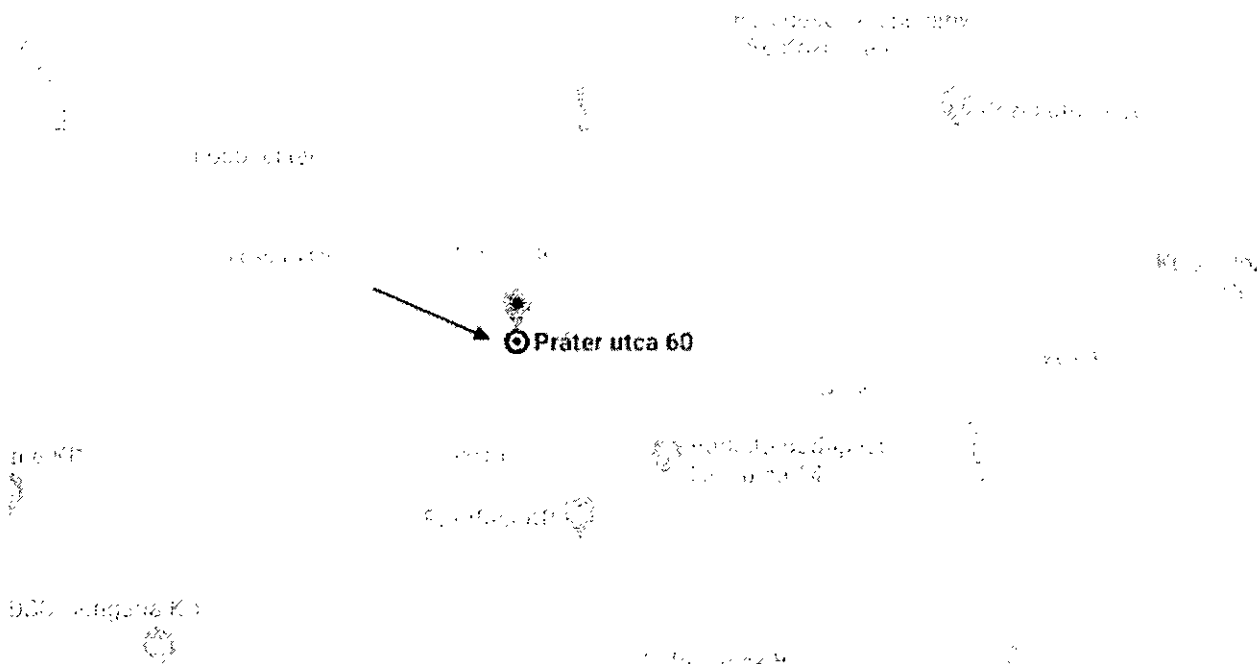
203./ 2470/203. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/203. hrsz. alatti, a tervrajzon 203. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségekből álló 7,80 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkal 9/10.000.- azaz: Kilenc - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ



160

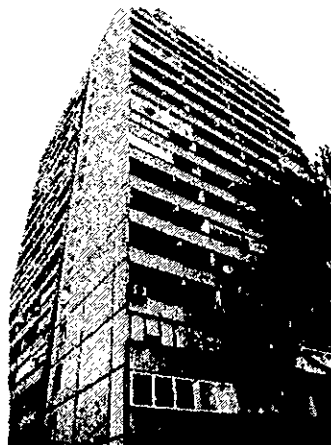
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



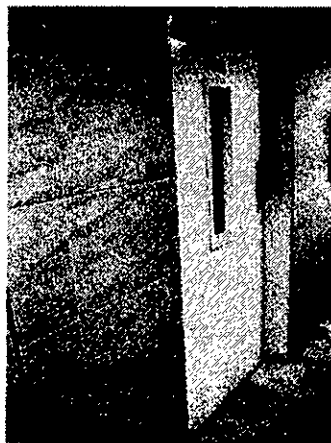
02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



05. lift

04

164



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



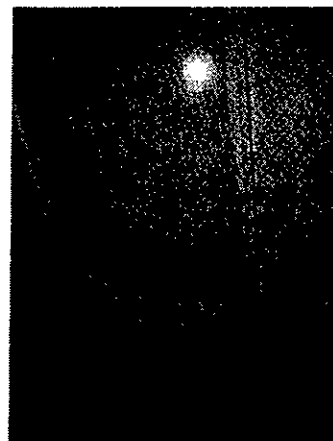
08. közlekedő



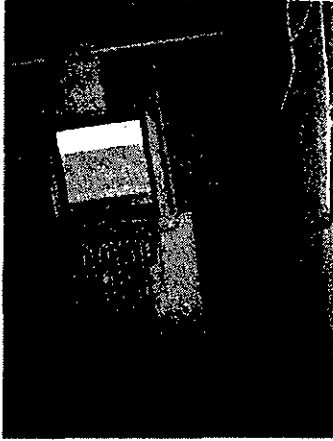
09. közlekedő



10. közlekedő



11. a vizsgált ingatlan bejárata



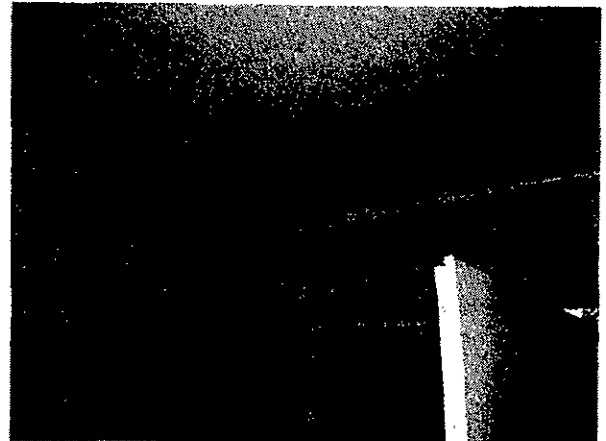
12. belső tér



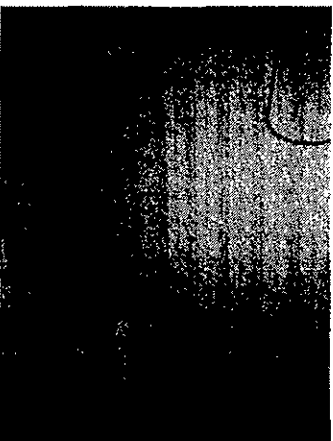
13. belső tér



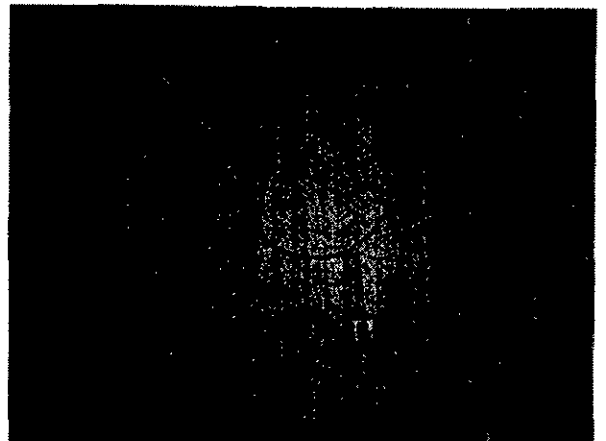
14. gépészeti helyiség falazata



15. mennyezet



16. tapétázott falazat



17. villanyvezeték

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házsám, emelet, ajtó:	Práter u. 60. 17. em. 204
HRSZ:	35728/18/A/204

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	369.956 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	2.960.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	2.370.000 Ft
Dátuma:	2020.02.07
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020.02.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	332.960 - Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	2.660.000 - Ft
Likvid forgalmi érték:	1.330.000 - Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

4
164

R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
Jozsef korut 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fovarosi Biróság
Cegisz: 01-09-942852
Adosz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatoszam: JGK-474

INGATLANFORGALMI SZAKVELEMENY

1083 Budapest, Prater utca 60. 17. em. 204.



sám alatti

35728/18/A/204 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

4

165

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-474
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 204.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/204
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 8 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 8 m ² Fajlagos m ² ár: 369 956 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 9 / 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: **2 960 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **180 000 Ft**
 azaz **Egyszáznyolcvanezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **2 370 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-háromszázhetvanezer- Ft .**

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

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

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

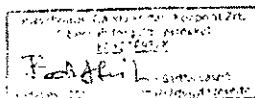
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. január 29.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
 Ingatlanforgalmi Szakértői Vállalat
 1082 Budapest, Baross u. 63-67.
 Tisztelt Ügyfelünk!
 A megrendelés alapján készített szakvéleményben megállapítottam az ingatlan piaci értékét.
 A szakvélemény a mellékletben található.
 Üdvözlettel,
 Lakatos Ferenc

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épülettömb kb. 1973-1974-ben épült, hagyományos előre gyártott vasbeton elemekből, melynek homlokzata átlagos állapotú. Kialakítása földszint + 17 emelet, mely 2 személylifttel és 1 teherlifttel ellátott. A személylift a 16. emeletig közlekedik, onnan egy fém rácsú ajtón keresztül lehet feljutni a 17. emeletre. Ezen a szinten közös folyosóból nyíló helyiségek és önálló albetétek láthatók. Vizsgálatunk tárgyát a 35728/18/A/204 sz. albetét képezi, amely ezen az emeleten helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Egyedileg mérhető villanyóra nincs külön, de az ingatlanban a világítás kiépítésre került. A burkolat szőnyegpadló, a falak tapétázottak. A nyílászáró egyszerű fa tokszerkezetű ajtó, amely a közös folyosóról nyílik, és valójában ez választja el a többi albetéttől. Az ablak fémszerkezetű és sík üvegezéssel ellátott, hőtechnikailag azonban rossz állapotú.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a melléklet tartalmaz.

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

Össességében az albetét műszaki állapota felújítandó, felújítás után raktárként/irodaként/tárolóként hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1973-74	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 17 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton lemezfödém	
Tetőszerkezete:	járható lapostető, kavicsolt lemezfedéssel	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	szőnyegpadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezet	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,47 m	
Belső nyílászárók:	fa szerkezet	felújítandó
Fűtési rendszer:	egyedileg mérhető, házközponti fűtés	átlagos
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

34
168

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 átlagos állapotú, vakolatmállás nem látható, a belső lépcsőház karbantartott, szép állapotú, a lépcsők sérülésmentesek. A tető valószínűleg nincs megfelelően szigetelve, mert a legfelső szinteken beázás nyomai láthatók.

Albetét:

Az albetét mennyezeti részén, illetve az ablak körül kiterjedt beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb szertefutó hálózatot mutató repedések is láthatók, melyek az anyagtani összetételi okokból keletkeztek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
iroda	szőnyegpadló	tapétázott	8,00 m ²	100%	8,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			8,00 m ²		8,00 m ²
Összesen, kerekítve:			8 m ²		8 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépéseit 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. IV. 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 szármítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	918 m ²	
Eszmei hányad:	9	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	0,83 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	180 000 Ft	, Egyszáznyolcvanezer- Ft .

177

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 204.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Nagy Fuváros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	8	27	23	33	48	22
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kinálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kinálat/eitelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	3%	5%	8%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-3%	-10%	-15%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria/galériázhatóság		0%	-10%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-14%	-32%	-35%	-27%	-42%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		419 626	407 261	344 303	329 413	349 178
Fajlagos átlagár:		369 956 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 959 648 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 960 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vizesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Csarnoknegyed, teljesen galériázott, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vizes helyiséggel rendelkező üzlet, ingatlan.com/28428479
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, felszerelések nélkül, ingatlan.com/30549889
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 2 évvel ezelőtt teljesszórúen felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

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

2 960 000 Ft

azaz Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .



5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 204.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	8	38	35	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	3%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-27%	-22%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 334 Ft/m ² /hó	2 997 Ft/m ² /hó	2 868 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 733 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 733 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	223 013 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 11 151 Ft
Igazgatási költségek:	2% 4 460 Ft
Egyéb költségek:	5% 11 151 Ft
Költségek összesen:	26 762 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	196 251 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	2 800 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 800 000 Ft

azaz Kettőmillió-nyolcszázézer- Ft .

54
173

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:	2 960 000 Ft	100%	2 960 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			2 960 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 960 000 Ft

azaz, Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

174

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 204.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 2 960 000 Ft
azaz Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

44
175

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafok utca 55 1519 Budapest, Pf 415

Vidal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelési szám: 8000004/18990/2020
2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35728/18/A/204 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. emelet. "felülszolgálat alatt" IREBSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma szoba/szoba	szomsz. hányad	tulajdoni formája
szoba	8	0 0	9/10000	Allami
Bejegyzés határozat: 989903/1999/1999.02.19			törzsi határozat: 105002/1/1997/97.11.10	
szoba	8	0 0	9/10000	örökös jogviszony
Bejegyzés határozat: 195002/1/1997/1997.11.10				
2. bejegyzés határozat: 112501/1990/1990.10.12 Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtak körében meghatározott helyiségek.				

Nem hiteles tulajdoni lap

IREBSZ				
* tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 105002/1/1997/97.11.10 bejegyzés határozat, érkezői szám: 112501/1990/1990.10.12				
* tulajdoni hányad: 0/1 törzsi határozat: 105002/1/1997/97.11.10 bejegyzés határozat, érkezői szám: 112501/1990/1990.10.12				
jegyzék száma: 39789/1919/1919.09.06				
jegyzék telekalkuláció: 7411/1981/1981.02.25				
jegyzék eredeti felvétel: 112501/1990/1990.10.12				
jegyzék: tulajdonos				
név: MAGYAR ÁLLAM				
címe: - - -				
* tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 105002/1/1997/97.11.10 bejegyzés határozat, érkezői szám: 112501/1990/1990.10.12				
jegyzék száma: 39789/1919/1919.09.06				
jegyzék telekalkuláció: 7411/1981/1981.02.25				
jegyzék eredeti felvétel: 112501/1990/1990.10.12				
jegyzék: kezelt				
név: PÓV VIII. KER. INV.				
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 45-47.				
* tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés határozat, érkezői szám: 105002/1/1997/97.11.10 jegyzék: 1991. évi XXVIII. sz. törvény jegyzék: tulajdonos név: VIII KER. Önkormányzat cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 61-67.				

Nem hiteles tulajdoni lap

IREBSZ				
NEM TÁRSASHÁZI BEJEGYZÉS				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

176

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, 1804, Baross u. 65-67. sz./ mint a Budapest, VIII. ker. 2470 sz. tulajdoni lapon 35.728/18 hrsz. alatt felvett, 918 m² területű, természetben Budapest, VIII. ker. Práter u. 60. számú, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977.évi 11. tvr rendelkezései szerint és a mellékelt alaprajznak megfelelően

társasházzá

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába adja.

II.

A./

Közös tulajdon

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

I. Telek 918 m²

- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, födémek, lakáselválasztó válaszfalak, valamint a födémek hanggátló és hőszigetelő anyaga.
Külső homlokzatok, valamint a közösségi helyiségek fal és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
- III. Tetőszerkezet: lapostető lágyfedéssel.
- IV. Kémények, Kéményszegélyek, szellőzők, villámvédelem, közösségi antennák.
- V. Az összes vízelleni szigetelés.
- VI. Az épületen lévő csapadékcatornák, valamint az alapvezeték a telek határig. Szennyvízcatorna alap és ejtóvezetékek a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.
- VII. Vízvezetékhalózat a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásokig.
- VIII. Elektromos vezetékek a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezetékhalózata és szerelvényei.
- IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig.
- X. A teljes fűtési rendszer.
- XI. Közös TV adás vételi hálózat vezetékai, berendezései
- XII. Közös kaputelefon hálózat.
- | | | |
|-----------------------|----------|-----------------------|
| XIII. Bejárati Előtér | /fszt./ | 45,00 m ² |
| XIV. Lépcsőház | /fszt./ | 40,50 m ² |
| XV. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m ² |
| XVI. Szeméttároló | /fszt./ | 15,70 m ² |
| XVII. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m ² |
| XVIII. Lépcsőház | 17 x 8,5 | 144,50 m ² |
| XIX. Szeméttároló | 17 x 3,8 | 64,60 m ² |
| XX. Felvonó | | 3,00 m ² |
| XXI. Felvonó | | 3,00 m ² |

XXII. Műszertály	18 x 0,5	9,00 m ²
XXIII. Teherfelvondó		5,00 m ²
XXIV. Szivattyúház		7,20 m ²
XXV. Lépcsőkijárat		6,00 m ²
XXVI. Előtér		8,20 m ²
XXVII. Kerékpártároló		13,20 m ²
XXVIII. Kábelfej helyiség		18,00 m ²
XXIX. Gondnoki iroda		4,75 m ²
XXX. Gondnoki raktár		8,20 m ²
XXXI. Raktár		8,80 m ²
XXXII. Vízóra helyiség		13,20 m ²
XXXIII. Folyosó	17 x 14,44	245,48 m ²
XXXIV. Telefonszoba		13,20 m ²
XXXV. Hőközpont		117,40 m ²
XXXVI. Kukatároló		3,60 m ²
XXXVII. Személtároló		8,80 m ²
XXXVIII. TRAFÓ		21,06 m ²
XXXIX. Közlekedő	16 x 6?	992,00 m ²
XL. Folyosó	16 x 14,40	230,40 m ²
XLI. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLIII. GÉPÉSZ hely	16 x 2,72	43,52 m ²
XLIV. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLV. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVI. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLVIII. GÉPÉSZ hely	17 x 2,70	45,90 m ²

XLIX. Lépcsőház	50,00 m ²
L. Raktár	2,20 m ²
LI. Közlekedő	6,00 m ²
LII. Közlekedő	6,00 m ²
LIII. Tárgulási tartály	5,40 m ²
LIV. Mérőhely	2,25 m ²
LV. IV-antenna	8,80 m ⁰
LVI. Lépcsőfeljáró	1,50 m ²
LVII. Gépterm	41,50 m ²
LVIII. Felvonó gépház	3,00 m ²
LIX. Felvonó gépház	9,50 m ²
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	

/ Szoba 18,00 m⁰, félszoba 12,00, konyha 7,76 m²,
Fürdőszoba 3,40 m², WC 0,88 m², Előszoba 5,18 m²,
Átjáró 4,40 m⁰, Loggia 7,50 m² /

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000.- Azaz: Tízezer - tízezredrész
eszei hányadból áll.

II.

B./

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni
illetőségük alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt, közös tulajdonban
maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt - természetben
megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és
berendezéseikkel együtt, a következők szerint:

- 1./ 2470/1. sz. társasházi különlapon, 35.728/18/A/1. hrsz. alatti a tervrajzon
1. számmal jelölt, földszinti, 4 raktár, műhely, üzlet + műhely, 2 iroda,
konyha, közlekedő, előtér és folyosó helyiségekből álló 128,34 m² területő
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

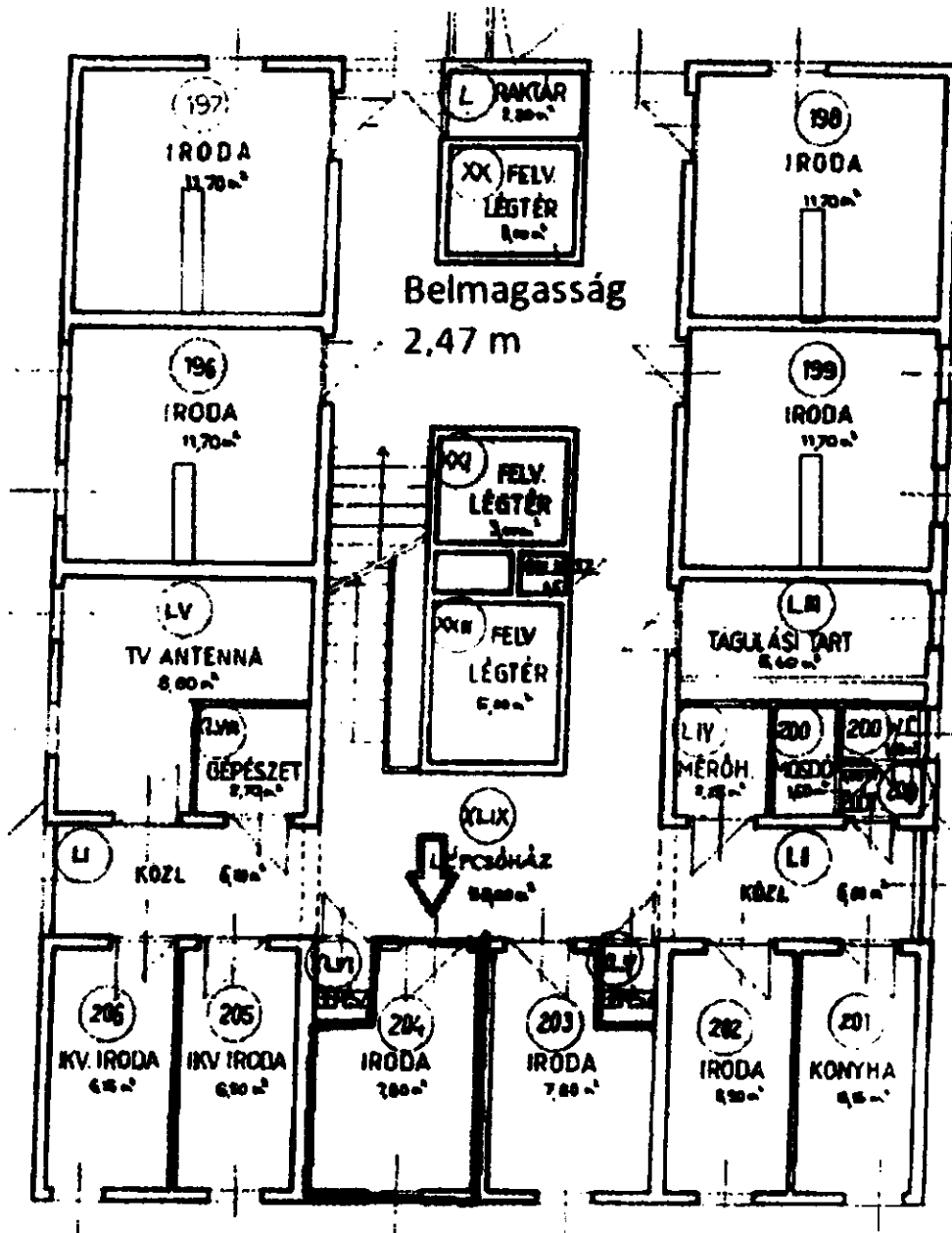
180

204./ 2470/204. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/204. hrsz. alatti, a tervrajzon 204. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 7,80 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 9/10.000.- azaz: Kilenc - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

205./ 2470/205. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/205. hrsz. alatti, a tervrajzon 205. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 6,50 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 8/10.000.- azaz: Nyolc - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

206./ 2470/206. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/206. hrsz. alatti, a tervrajzon 206. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 6,15 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 7/10.000.- azaz: Hét - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

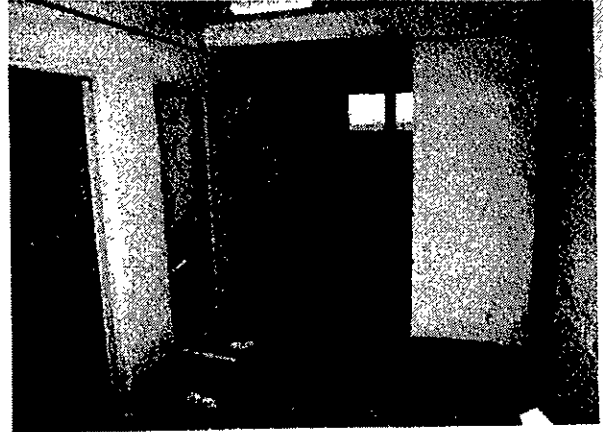
ALAPRAJZ



Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.



06. feljáró a 17. emeletre



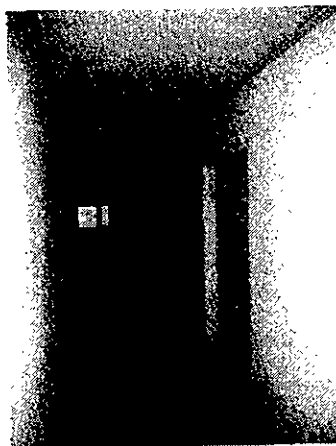
07. közlekedő



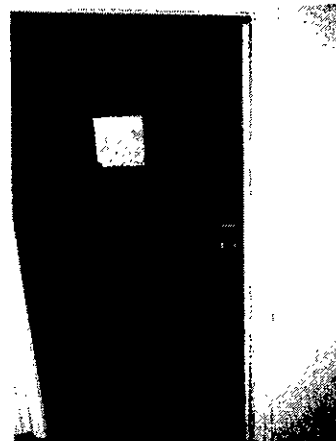
08. közlekedő



09. közlekedő



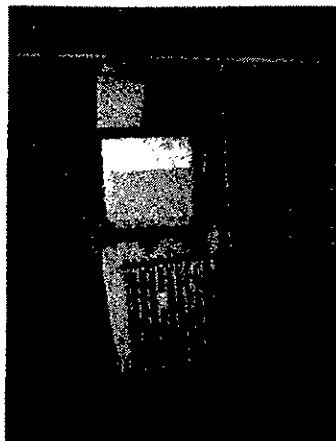
10. közlekedő



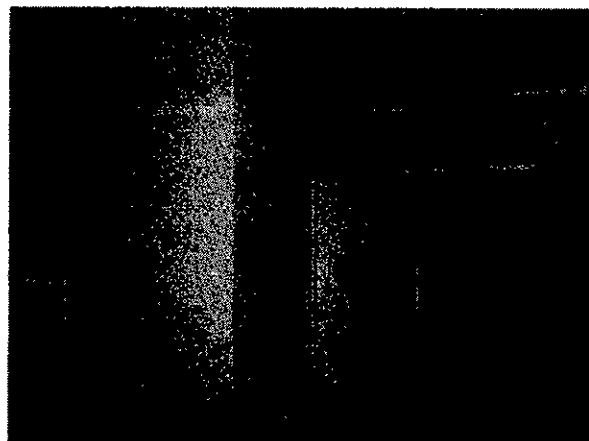
11. a vizsgált ingatlan bejárata

yu

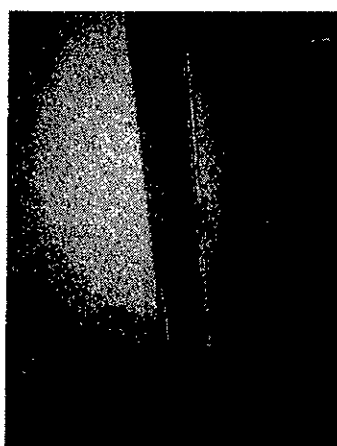
184



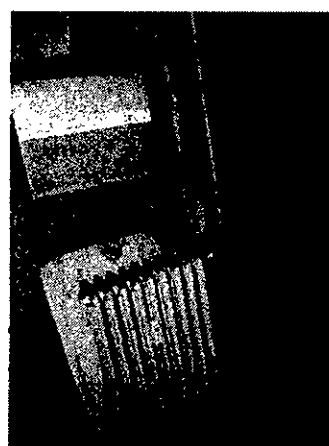
12. belső tér



13. belső tér



14. gépészeti helyiség falazata



15. belső tér

ok
185

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Práter u. 60. 17. em. 205
HRSZ:	35728/18/A/205

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	371.560 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	2.420.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	1.940.000 Ft
Dátuma:	2020.02.06
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020.02.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	334.404,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	2.170.000,- Ft
Likvid forgalmi érték:	1.085.000,- Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bárfai L.
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

74

186

R



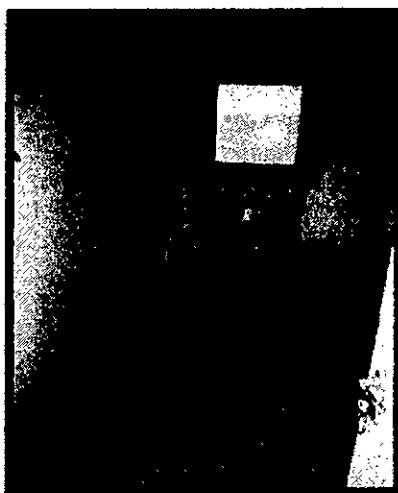
2010
188/2010
188/2010
188/2010
188/2010

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-475

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 205.



sám alatti

35728/18/A/205 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

14
187

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-475
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 205.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/205
Ingatlan megnevezése	: Iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 6 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 6,5 m ² Fajlagos m ² ár: 371 560 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 8 / 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: **2 420 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-négyszázhuszezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **160 000 Ft**
 azaz **Egyszázhatvanezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **1 940 000 Ft**
 azaz **Egymillió-kilencszáznegyvenezer- Ft .**

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

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

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

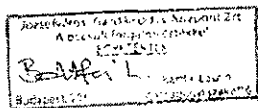
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. január 29.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 6.

2020 FEBR 11.



GPR Vagyonszertekező Kft.

[Handwritten signature]

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

188

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 205.
Tulajdoni lap szerinti területe: 6,0 m²
Helyrajzi száma: 35728/18/A/205
Ingatlan megnevezése: iroda
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 Losonci negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szilgony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épülettömb kb. 1973-1974-ben épült, hagyományos előre gyártott vasbeton elemekből, melynek homlokzata átlagos állapotú. Kialakítása földszint + 17 emelet, mely 2 személylifttel és 1 teherlifttel ellátott. A személylift a 16. emeletig közlekedik, onnan egy fém rácsú ajtón keresztül lehet feljutni a 17. emeletre. Ezen a szinten közös folyosóból nyíló helyiségek és önálló albetétek láthatók. Vizsgálatunk tárgyát a 35728/18/A/205 sz. albetét képezi, amely ezen az emeleten helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Egyedileg mérhető villanyóra nincs külön, de az ingatlanban a világítás kiépítésre került. A burkolat cementlap, a falak tapétázottak. A nyílászáró egyszerű fa tokszerkezetű ajtó, amely a közös folyosóról nyílik, és valójában ez választja el a többi albetéttől. Az ablak fémszerkezetű és sík üvegezéssel ellátott, hőtechnikailag azonban rossz állapotú.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a melléklet tartalmaz.

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

Össességében az albetét műszaki állapota felújítandó, felújítás után raktárként/irodaként/tárolóként hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1973-74	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 17 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton lemezfödém	átlagos
Tetőszerkezete:	járható lapostető, kavicsolt lemezfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	cementlap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezet	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,47 m	
Belső nyílászárók:	fa szerkezet	felújítandó
Fűtési rendszer:	egyedileg mérhető, házközponti fűtés	átlagos
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	n.a.	
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 átlagos állapotú, vakolatmállás nem látható, a belső lépcsőház karbantartott, szép állapotú, a lépcsők sérülésmentesek. A tető valószínűleg nincs megfelelően szigetelve, mert a legfelső szinteken beázás nyomai láthatók.

Albetét:

Az albetét mennyezeti részén, illetve az ablak körül kiterjedt beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb szertefutó hálózatot mutató repedések is láthatók, melyek az anyagtani összetételi okokból keletkezettek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
Iroda	cementlap	tapétázott	6,50 m ²	100%	6,50 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			6,50 m ²		6,50 m ²
Összesen, kerekítve:			6,5 m ²		6,5 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értébecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: 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.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. (2019. \text{ IV. n.év})$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

192

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	918 m ²	
Eszmei hányad:	8	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	0,73 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	160 000 Ft	, Egyszázhatvanezer- Ft .

4
193

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 205.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Nagy Fuvaros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	6,5	27	23	33	48	22
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	3%	5%	8%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-3%	-10%	-15%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria/galériázhatóság		0%	-10%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-14%	-32%	-35%	-27%	-42%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		421 093	409 058	345 892	330 766	350 990
Fajlagos átlagár:		371 560 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 415 140 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 420 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vízesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Csarnoknegyed, teljesen galériázott, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vizes helyiséggel rendelkező üzlet, ingatlan.com/28428479
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg vendéglátóhelyként működő, átlagos állapotú üzlet, felszerelések nélkül, ingatlan.com/30549889
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 2 évvel ezelőtt teljeskörűen felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

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

2 420 000 Ft

azaz Kettőmillió-négy százhuszezer- Ft .

194

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 205.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	Iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	6,5	38	35	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/elteelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	3%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-27%	-22%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 339 Ft/m ² /hó	3 003 Ft/m ² /hó	2 872 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 738 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek:	2 738 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	181 529 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 9 076 Ft
Igazgatási költségek:	2% 3 631 Ft
Egyéb költségek:	5% 9 076 Ft
Költségek összesen:	21 784 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	159 746 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	2 280 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 280 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszáznyolcvanezer- 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:	2 420 000 Ft	100%	2 420 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 280 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			2 420 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 420 000 Ft

azaz, Kettőmillió-négyszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

1996

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 205.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 2 420 000 Ft
azaz Kettőmillió-négyszázhuszezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 6.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes méretben
Megrendelés szám: 8000004/39005/2020
2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.
Közfelület 35728/18/A/205 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. emelet. "Felolvasás előtt"
I.E.E.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	szerves hányad	tulajdoni form.
iroda	6	0 0	8/10000	állami
Béjegyző határozat	999902/1999/1999.02.19		törli határozat: 105002/1/1997/97.11.10	
iroda	6	0 0	8/10000	okmánymentes
Béjegyző határozat:	105002/1/1997/1997.11.10			

2. Béjegyző határozat: 112501/1990/1990.10.12
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratokban meghatározott helyiségek.

Nem hiteles tulajdoni lap

I.E.E.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1 törli határozat: 105002/1/1997/97.11.10
béjegyző határozat, érkezési idő: 112501/1990/1990.10.12 törli határozat: 105002/1/1997/97.11.10

jogcím: adásvétel 19709/1939/1939.09.06
jogcím: telekalkuláció 7411/1901/1901.02.25
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
jogállás: tulajdonos
nev: MAGYAR ÁLLAM
cim: - - -

Nem hiteles tulajdoni lap

2. hányad: 0/1 törli határozat: 105002/1/1997/97.11.10
béjegyző határozat, érkezési idő: 112501/1990/1990.10.12 törli határozat: 105002/1/1997/97.11.10

jogcím: adásvétel 19709/1939/1939.09.06
jogcím: telekalkuláció 7411/1901/1901.02.25
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
jogállás: kezelő
nev: ÖN.VIII.KER. IPV.
cim: 1002 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1
béjegyző határozat, érkezési idő: 105002/1/1997/97.11.10
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
nev: VIII.KER. ÖNKORM. HAT.
cim: 1002 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

I.E.E.S.Z.
NEM ÉRDEKLŐK OBJEKTUSÁT
TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

1998

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, 1804, Baross u. 65-67. sz./ mint a Budapest, VIII. ker. 2470 sz. tulajdoni lapon 35.728/18 hrsz. alatt felvett, 918 m² területű, természetben Budapest, VIII. ker. Práter u. 60. számú, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977.évi 11. tvr rendelkezései szerint és a mellékelt alaprajzhoz megfelelően

társasházá

alakítja.

A Magyar Állam a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használatának jogával együtt - a vevő személyi tulajdonába adja.

II.

A./

Közös tulajdon

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

I. Telek 918 m²

- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, födémek, lakásválasztó válaszfalak, valamint a födémek hanggátló és hőszigetelő anyaga.
Külső homlokzatok, valamint a közösségi helyiségek fal és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
- III. Tetőszerkezet: lapostető lágyfedéssel.
- IV. Kémények, Kéményszegélyek, szellőzők, villámvédelem, közösségi antennák.
- V. Az összes vízelleni szigetelés.
- VI. Az épületen lévő csapadécsatornák, valamint az alapvezeték a telek határig. Szennyvízcsatorna alap és ejtóvezetékek a külön tulajdoni illetőségi helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.
- VII. Vízvezetékhalózat a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségi helyiségekbe történő leágazásokig.
- VIII. Elektronos vezetékek a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségi helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezetékhalózata és szerelvényei.
- IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségi helyiségek fogyasztásmérő órájáig.
- X. A teljes fűtési rendszer.
- XI. Közös TV adás vételi hálózat vezetékai, berendezései
- XII. Közös kaputelefon hálózat.
- | | | |
|----------------------|----------|-----------------------|
| XIII. Bejárat Előtér | /fszt./ | 45,00 m ² |
| XIV. Lépcsőház | /fszt./ | 40,50 m ² |
| XV. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m ² |
| XVI. Szeméttároló | /fszt./ | 15,70 m ² |
| XVII. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m ² |
| XVIII. Lépcsőház | 17 x 8,5 | 144,50 m ² |
| XIX. Szeméttároló | 17 x 3,8 | 64,60 m ² |
| XX. Felvonó | | 3,00 m ² |
| XXI. Felvonó | | 3,00 m ² |

206

XXII. Műszertely	18 x 0,5	9,00 m ²
XXIII. Tengerfelvondó		5,00 m ²
XXIV. Szivattyúház		7,20 m ²
XXV. Lépcsőkijárat		6,00 m ²
XXVI. Előtér		8,20 m ²
XXVII. Kerékpártároló		13,20 m ²
XXVIII. Kábelfej helyiség		18,00 m ²
XXIX. Gondnoki iroda		4,75 m ²
XXX. Gondnoki raktár		8,20 m ²
XXXI. Raktár		8,80 m ²
XXXII. Vízdara helyiség		13,20 m ²
XXXIII. Folyosó	17 x 14,44	245,48 m ²
XXXIV. Telefonszoba		13,20 m ²
XXXV. Hőközpont		117,40 m ²
XXXVI. Kukatároló		3,60 m ²
XXXVII. Szeméttároló		8,80 m ²
XXXVIII. TRAFÓ		21,06 m ²
XXXIX. Közlekedő	16 x 62	992,00 m ²
XL. Folyosó	16 x 14,40	230,40 m ²
XLI. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLIII. GÉPÉSZ hely	16 x 2,72	43,52 m ²
XLIV. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLV. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVI. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLVIII. GÉPÉSZ hely	17 x 2,70	45,90 m ²

XLIX. Lépcsőház	50,00 m ²
L. Raktár	2,20 m ²
LI. Közlekedő	6,00 m ²
LII. Közlekedő	6,00 m ²
LIII. Tágulási tartály	5,40 m ²
LIV. Mérőhely	2,25 m ²
LV. TV-antenna	8,80 m ⁰
LVI. Lépcsőfeljáró	1,50 m ²
LVII. Gépterem	41,50 m ²
LVIII. Felvonó gépház	3,00 m ²
LIX. Felvonó gépház	9,50 m ²
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	

/ Szoba 18,00 m⁰, félszoba 12,00, konyha 7,76 m²,
Fürdőszoba 3,40 m², WC 0,88 m², Előszoba 5,18 m²,
Átjáró 4,40 m⁰, Loggia 7,50 m² /

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000.- Azaz: tízezer - tizezredrész
eszméi hányadból áll.

II.

B./

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni
illetőségük alkotó részét - a II/A. pontban felsorolt, közös tulajdonban
maradó vagyonsrészek közös használatának jogával együtt - természetben
megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és
berendezéseikkel együtt, a következők szerint:

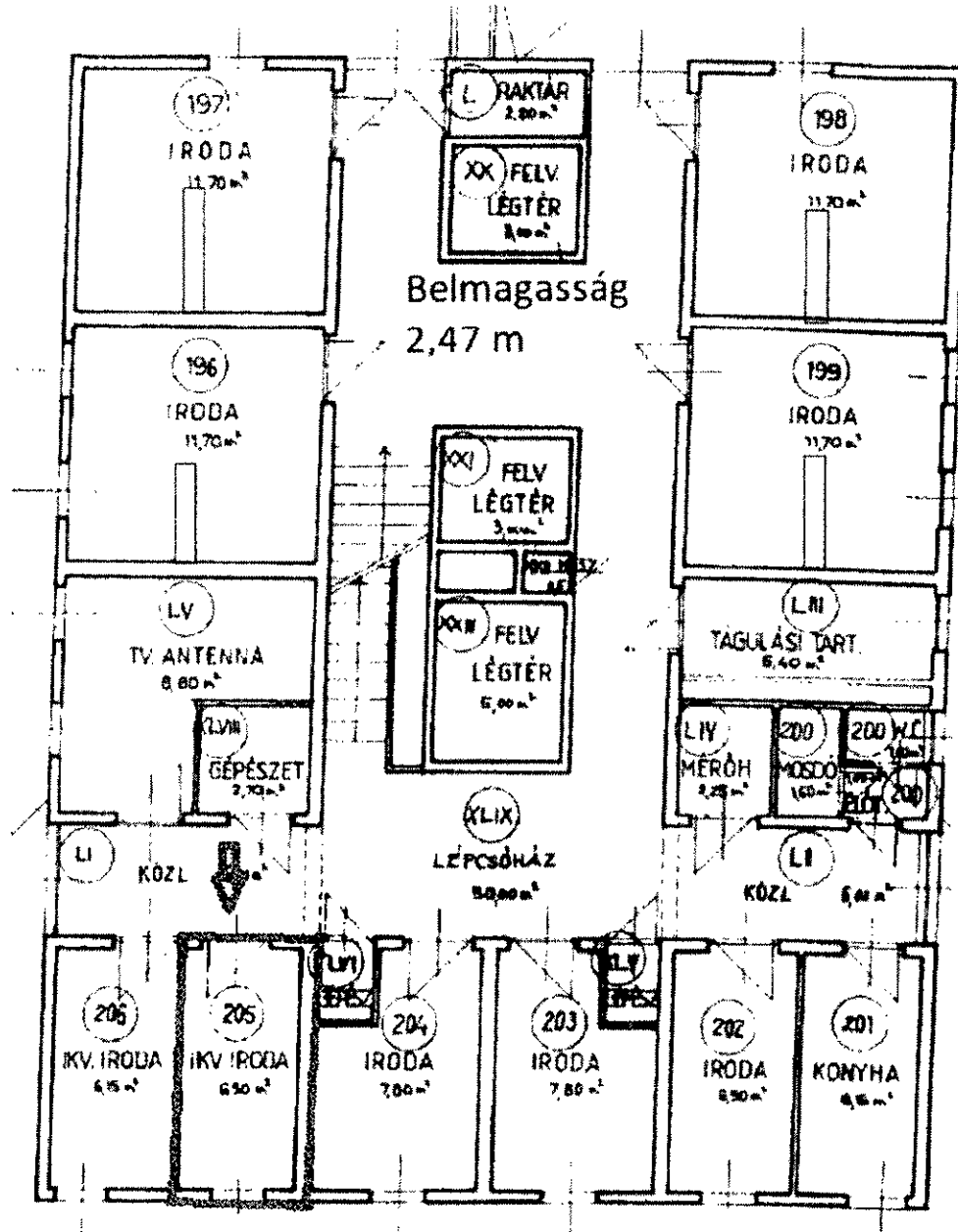
1./ 2470/1. sz. társasházi különlapon, 35.728/18/A/1. hrsz. alatti a tervrajzon
1. számmal jelölt, földszinti, 4 raktár, műhely, üzlet + műhely, 2 iroda,
konyha, közlekedő, előtér és folyosó helyiségekből álló 128,34 m² területű
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

204./ 2470/204. sz. társasházi különlapon 35.728/18/4/204. hrsz. alatti, a tervrajzon 204. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 7,80 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 9/10.000.- azaz: Kilenc - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

205./ 2470/205. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/205. hrsz. alatti, a tervrajzon 205. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 6,50 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 8/10.000.- azaz: Nyolc - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

206./ 2470/206. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/206. hrsz. alatti, a tervrajzon 206. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 6,15 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 7/10.000.- azaz: Hét - tizezredrész eszmei tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ



204



06. fejtárho a 17. emeletre



07. közlekedő



08. közlekedő



09. közlekedő

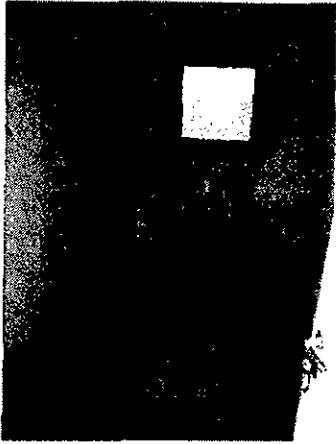


10. közlekedő

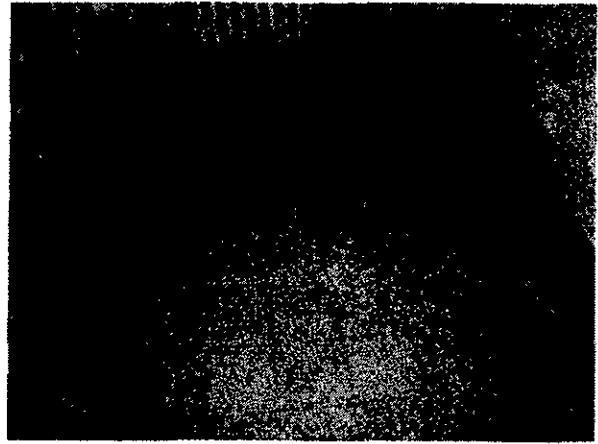


11. a vizsgált ingatlan bejárata

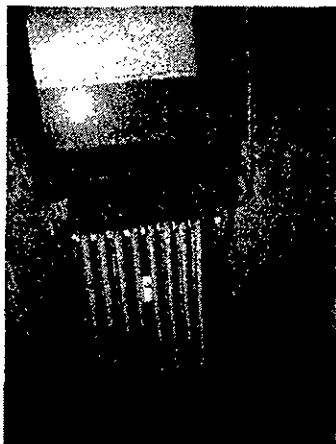
64
206



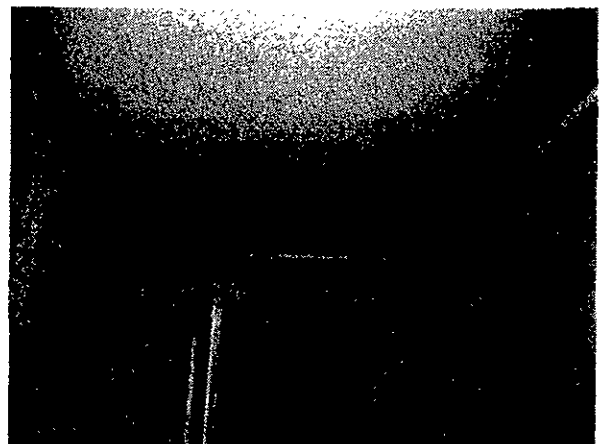
12. belső tér



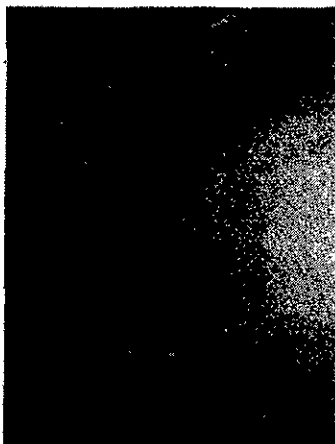
13. cementlap burkolat



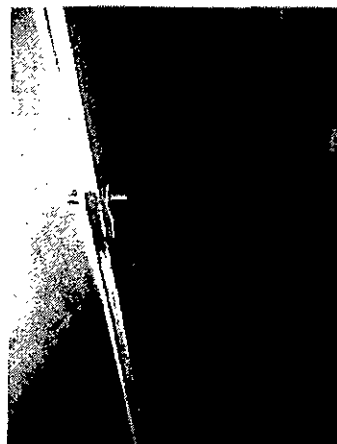
14. öntöttvas radiátor



15. mennyezet



16. elektromos kábel



17. fa tokszerkezetű ajtó

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Práter u. 60. 17. em. 206
HRSZ: 35728/18/A/206

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 372.094 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 2.230.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke: 1.780.000 Ft
Dátuma: 2020.02.07
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2020.02.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	334.885,-	Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	2.010.000,-	Ft
Likvid forgalmi érték:	1.005.000,-	Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bárfai L -
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

208

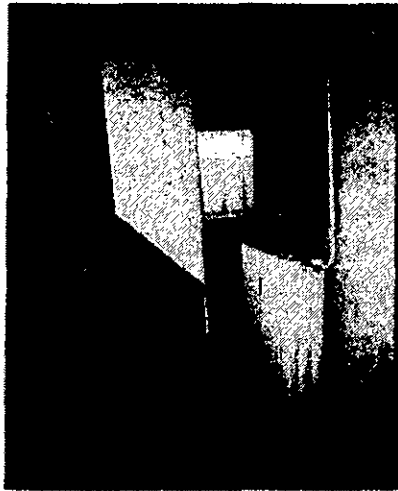
R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-476

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 206.



sorszám alatti

35728/18/A/206 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

209