

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-476
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 206.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/206
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 6 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 6 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 372 094 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 918 m <sup>2</sup>
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.

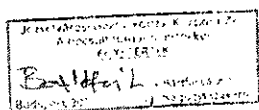
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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.



CPR-Vagyontekelő Kft.  
 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em.  
 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em.

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

*m*  
 210

## 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) irányelvvel 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. 206.
Tulajdoni lap szerinti területe:	6,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	35728/18/A/206
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 épületről 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/206 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.

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

**Épület:**

Épület építési éve:	cca. 1973-74	<b>Műszaki állapot</b>
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:		
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

**Megjegyzés:**

*ju*  
212

#### 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 keletkezhetnek.

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

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

#### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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 (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 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 <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	7	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	0,64 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	140 000 Ft	, Egyszáznegyvenezer- Ft .

64  
215

## 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. 206.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Nagy Fuváros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m <sup>2</sup> ):	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 <sup>2</sup> ):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
<b>KORREKCIÓK</b>						
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%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-14%</b>	<b>-32%</b>	<b>-35%</b>	<b>-27%</b>	<b>-42%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		421 582	409 657	346 422	331 218	351 594
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>372 094 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>2 232 564 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>2 230 000 Ft</b>				

## 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 .

**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. 206.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	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 <sup>2</sup> /hó):		3 197	3 857	2 755
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		3%	3%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-27%</b>	<b>-22%</b>	<b>4%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 340 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 005 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 874 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 740 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

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

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**2 110 000 Ft**

azaz Kettőmillió-egyszáztízezer- Ft .



**6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	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
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>2 230 000 Ft</b>

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, 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 értékbecsülésre 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 rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 206.

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. Budapesti utca 59 1519 Budapest, Pf. 415

Céltel: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes átírási  
Négyjegyű szám: 8006004/39009/2020  
2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.  
Rölgörület: 35728/18/A/206 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60 17 emelet. "Felújítás alatt"  
HRSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezése	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	összes hányad	tulajdoni feltételek	
				terület határozat	éves díj
1. Bejegyző határozat: 999883/1999/1999.02.19	6	0 0	7/10000	állami	1997/97.11.10
2. Bejegyző határozat: 105802/1/1997/1997.11.10	6	0 0	7/10000	önkormányzati	

3. Bejegyző határozat: 112501/1990/1990.10.12  
Társasház  
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az aló piaci okiratban meghatározott helyiségek.

HRSZ  
tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 105802/1/1997/97.11.10  
bejegyző határozat, értékesítési idő: 112501/1990/1990.10.12  
terület határozat: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: adósvétel 19789/1939/1939.05.06  
jogcím: telekalakítás 7411/1981/1981.02.25  
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

Nem hiteles tulajdoni lap

4. Hányad: 0/1 terület határozat: 105802/1/1997/97.11.10  
bejegyző határozat, értékesítési idő: 112501/1990/1990.10.12  
terület határozat: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: adósvétel 19789/1939/1939.05.06  
jogcím: telekalakítás 7411/1981/1981.02.25  
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12  
jogállás: kezeli  
név: MÁV VIII KER IKV.  
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 65-67.

Nem hiteles tulajdoni lap

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, értékesítési idő: 105802/1/1997/97.11.10  
jogcím: 1991. évi HRSZ:  
jogállás: tulajdonos  
név: VIII. KER Önkormányzat  
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 65-67.

HRSZ  
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

BIZONYTÉTEL NEM RENDELKEZIK

ju  
220

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 feivett, 918 m<sup>2</sup> területű, természetben Budapest, VIII. ker. Práter u. 60. számú, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm. sz. rendelet 2.5. /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 mindenkeri tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett következő épületrészek és berendezések:

I. Telek 918 m<sup>2</sup>

- 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 csapadékcatornák, valamint az alapvezeték a telek határig. Szennyvízcatorna alap és ejtóvezetékek a külön tulajdoni illetőségi helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.
- VII. Vízvezetékhalózat a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségi helyiségekbe történő leágazásokig.
- VIII. Elektromos vezetékek a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségi helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezetékhálózata 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.
- |                       |          |                       |
|-----------------------|----------|-----------------------|
| VIII. Bejárati Előtér | /fszt./  | 45,00 m <sup>2</sup>  |
| XIV. Lépcsőház        | /fszt./  | 40,50 m <sup>2</sup>  |
| XV. Közlekedő         | /fszt./  | 10,50 m <sup>2</sup>  |
| XVI. Szeméttároló     | /fszt./  | 15,70 m <sup>2</sup>  |
| XVII. Közlekedő       | /fszt./  | 10,50 m <sup>2</sup>  |
| XVIII. Lépcsőház      | 17 x 8,5 | 144,50 m <sup>2</sup> |
| XIX. Szeméttedobó     | 17 x 3,8 | 64,60 m <sup>2</sup>  |
| XX. Felvonó           |          | 3,00 m <sup>2</sup>   |
| XXI. Felvonó          |          | 3,00 m <sup>2</sup>   |

*M*  
222

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

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

/ Szoba 18,00 m<sup>0</sup>, félszoba 12,00, konyha 7,76 m<sup>2</sup>,  
Fürdőszoba 3,40 m<sup>2</sup>, WC 0,88 m<sup>2</sup>, Előszoba 5,18 m<sup>2</sup>,  
Átjáró 4,40 m<sup>0</sup>, Loggia 7,50 m<sup>2</sup> /

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m<sup>2</sup>

A közös tulajdon 10.000/10.000.- Azaz: Tízezer - tizezredrész  
eszei nényadból 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 tartozókaikkal, 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 m<sup>2</sup> területű  
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

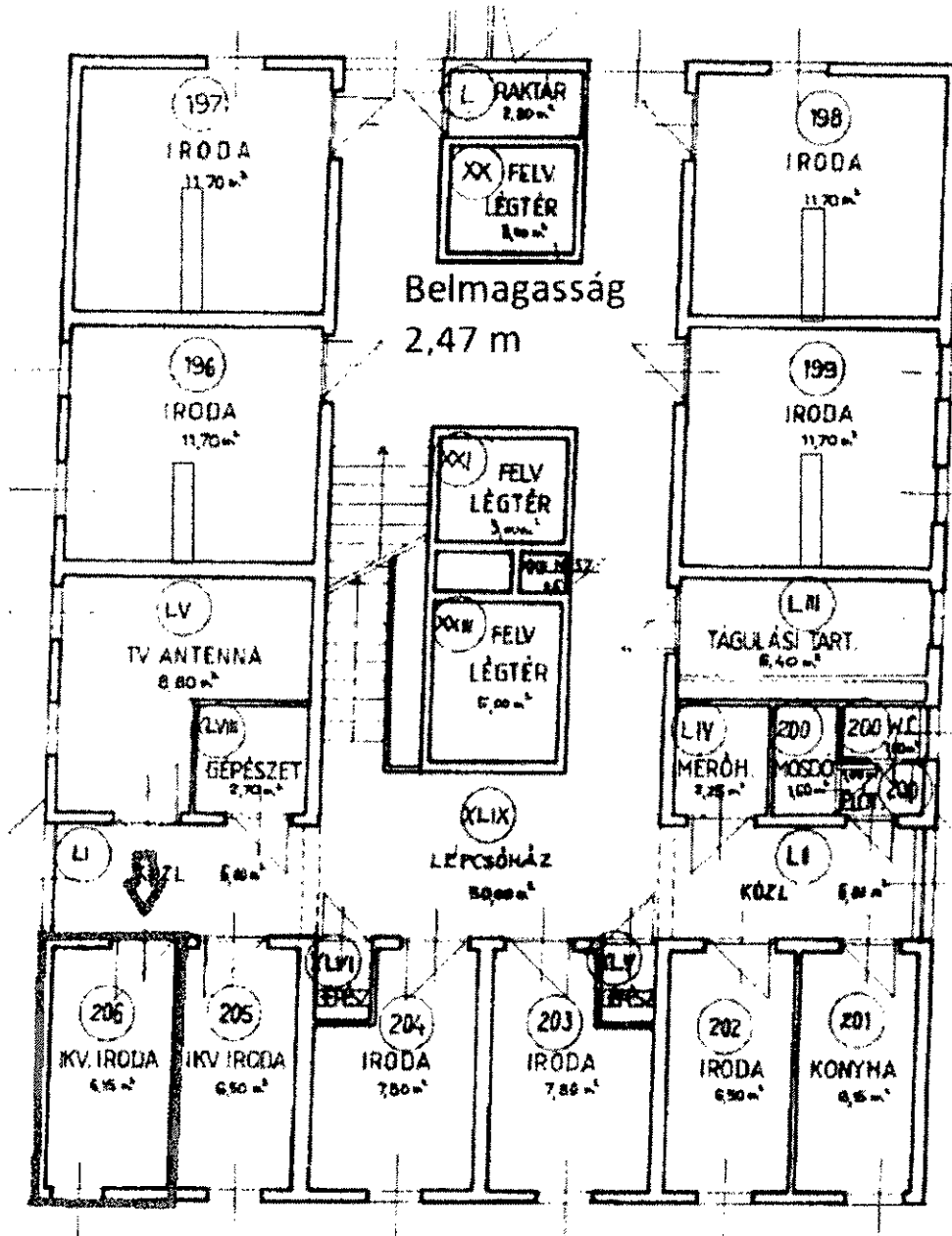
204./ 2470/204. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/204. hrsz. alatti, a tervrajzon 204. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 7,80 m<sup>2</sup> területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

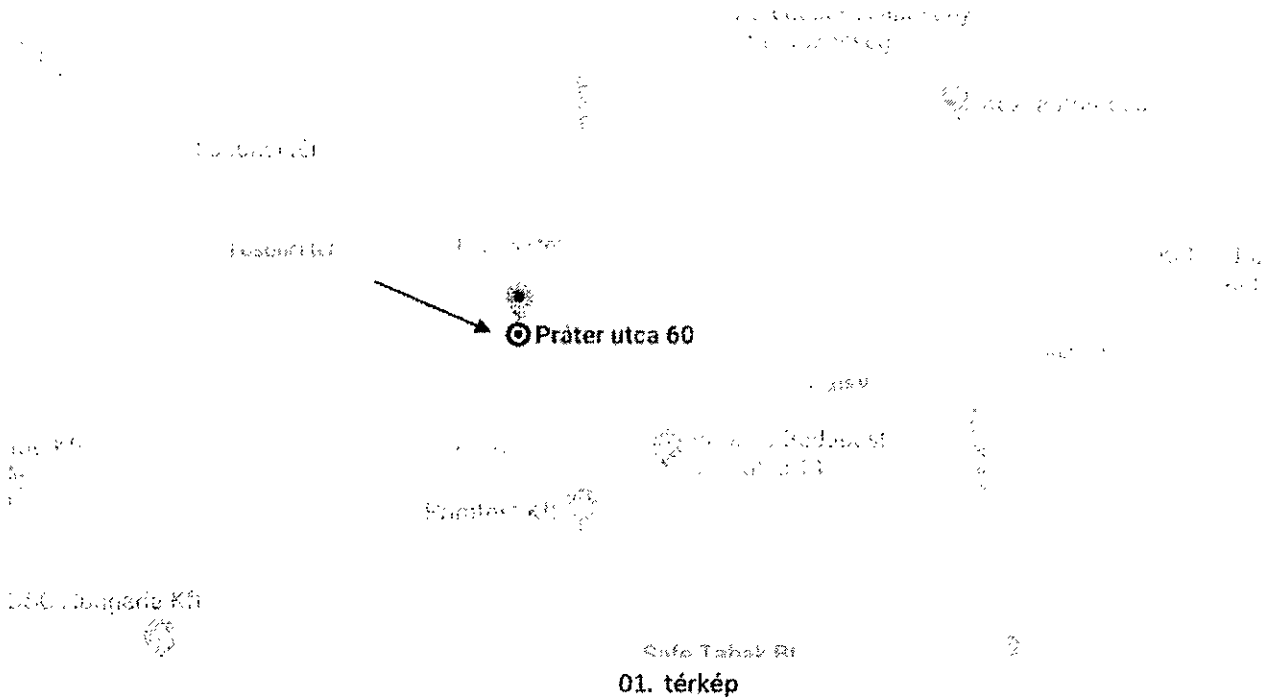


ALAPRAJZ



228

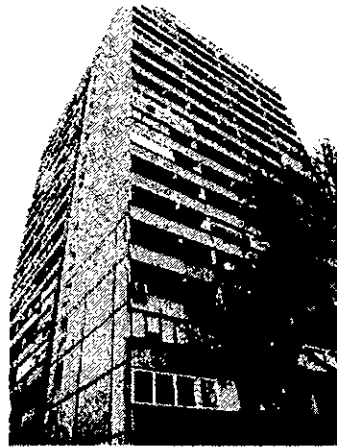
**TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ**



01. térkép



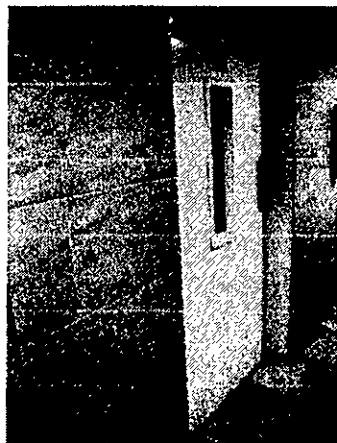
02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



05. lift

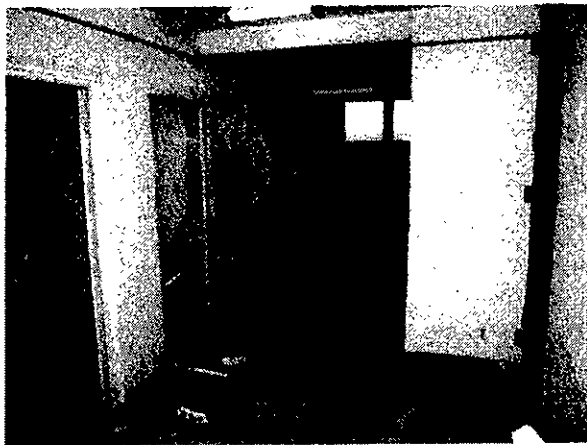
54  
227



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



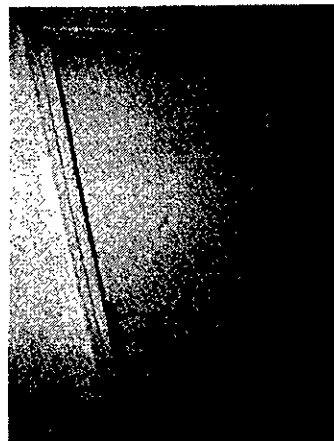
08. közlekedő



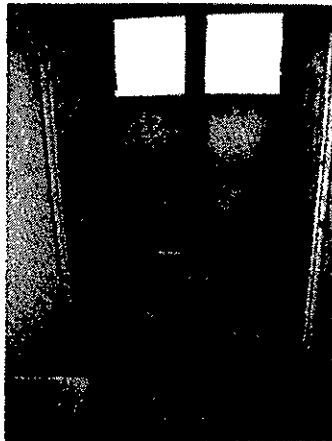
09. közlekedő



10. közlekedő



11. a vizsgált ingatlan bejárata



12. tetőtéri kijárat



13. belső tér



14. öntöttvas radiátor



15. beázások, repedések



16. cementlap burkolat



17. mennyezet

