

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.17
.....é.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat üres lakások, nem lakás céljára szolgáló 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
15 db értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

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

A Lakásgazdálkodási és Hátralékkezelési Iroda a bérbevételre érkező igények alapján döntött a lakások zárolásáról.

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

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- A **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 16.** szám alatti, 34833/0/A/21 hrsz.-ú, 63 m² alapterületű, utcai, pinceszinti raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 7.300.000 Ft (115.873 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 9. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. április 7-én aktualizált, a helyiség likvid forgalmi értékét 6.760.000 Ft (107.301 Ft/m²) összegben megállapítva. Az ingatlan a Csarnok negyedben, egy 1900-as évek elején épült házban helyezkedik el. Az ingatlan két raktárhelyiségből és vizesblokkból (WC, zuhanyzó) áll. Az OSB lappal védett bejárati ajtó és ablakok fém szerkezetűek, rossz állapotúak. A belső ajtók fa szerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, a falak vakoltak, festettek, csempézettek, rossz

állapotúak. A meleg vizet villanybojler biztosítja. A fűtést gázkonvektor adja. Az ingatlan összességében rossz állapotban van.

- A **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.** szám alatti, földszinti, 35977/0/A/52 hrsz.-ú, 229 m² alapterületű, udvari raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 21.360.000 Ft (93.275 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 5. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. február 11-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, egy 1900-as évek végén épült ház belső udvarában helyezkedik el. A 2011. decemberében készült statikai szakvélemény szerint az ingatlan belterének megközelítése élet-, és balesetveszélyes, az oromfalazat jelentős része visszabontásra került, a megmaradó részeknél is jelentős szerkezeti hibák észlelhetők. Közműellátottságról nincs információ. A tartószerkezettel rendelkező belső terei megközelítése nem biztonságos, illetve a felhalmozott egyéb hulladékok miatt nem lehetséges. Jelentős mértékű a földem átszakadása. Az épületrész bontandó állapotban van.
- A **Budapest VIII. kerület, Fecske utca 14.** szám alatti, 34992/0/A/17 hrsz.-ú, 59 m² alapterületű, utcai, pinceszinti üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 6.830.000 Ft (115.763 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 10. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. április 7-én aktualizált. Az ingatlan a Csarnok negyedben, egy 1800-as évek végén épült ház pinceszintjén helyezkedik el. Az ingatlan 3 üzlethelyiségre és WC-re osztott. A bejárati ajtó és ablak fém szerkezetű, rossz állapotúak. A padozat beton, a falak vakoltak, sok helyen vakolatleválás látható, rossz állapotúak. Önálló közmű, gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Az ingatlan rossz műszaki állapotban van.
- A **Budapest VIII. kerület, Fecske utca 15. alagsor 15.** szám alatti, 34987/0/A/15 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű, utcai tárolóhelyiség likvid forgalmi értéke 4.220.000 Ft (150.714 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. november 14. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. április 7-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 3.696.000 Ft (132.000 Ft/m²). Az ingatlan a Csarnok negyedben, egy 1920-as években épült házban helyezkedik el, az udvarról közelíthető meg. Ablaka OSB lappal borított, belső tere jelentősen amortizált állapotú, a fal- és padlóburkolatok cseréire szorulnak. Jelentős a vizesedés, a penészesedés, vakolatomlás, a falszerkezeten növények gyökerei törtek utat. A szinteket elválasztó földem rozsdás fém tartógerendái néhol látszanak. A közműhálózatok közül a víz, a csatorna és a villany kiépített, víz- és villanyóra van, fűtést és meleg vízellátást biztosító rendszer nincs kiépítve. Az ingatlan műszakilag és esztétikailag jelentős mértékű felújítást igényel.
- A **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 26.** szám alatti, 35452/0/A/1 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű, utcai, alagsori üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 4.980.000 Ft (121.463 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 17. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. április 7-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 4.870.000 Ft (118.781 Ft/m²). Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy 1800-as évek végén épült ház utcai tájolású alagsorában helyezkedik el. Az ingatlan két nagyobb boltíves helyiségre van osztva. A bejárati ajtó és ablakok fém szerkezetűek, üveg nincs bennük, rossz állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, rossz állapotúak. A vakolat sok helyen nedvesedés miatt levált. Az ingatlanban villany és víz közmű van, gépészeti berendezés és hőleadó nem található. Műszaki állapota rossz.
- A **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 21. földszint 19.** szám alatti, 35509/0/A/13 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, udvari raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 3.890.000 Ft (176.818 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 20. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. február 25-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy 1900-as évek elején épült ház

udvarán helyezkedik el, önálló egységet képezve a földszint 20. szám alatti ingatlannal. A helyiség még tartószerkezettel rendelkező belső tereinek megközelítése nem biztonságos, az északi és keleti falszerkezet beomlott. Jelentős mértékű a födém átszakadása. Az épületrész bontandó állapotban van. A közműrendszerek a telekterületen belül elérhetőek. Az ingatlanban az elektromos rendszer vezetői megtalálhatóak, ugyanakkor a rendszerről le van kötve. A **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 21. földszint 20.** szám alatti, 35509/0/A/14 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű, utcai lakás likvid forgalmi értéke 12.710.000 Ft (317.750 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. február 11-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy 1900-as években épült házban helyezkedik el. A bejárati ajtó biztonságtechnikailag megfelelő, fémráccsal ellátott. Az ablakok üvegezése hiányos, tokjuk vetemedett, cserére szorul. Az ingatlan padló- és falburkolatai cserére érettek. A tartószerkezet lábazati és mennyezettel határolt részén jelentős mértékű, vizesedés okozta hiba tapasztalható. Jelentős a foltosodás, vakolatomlás, penészesedés, dohosodás. Az ingatlan rendelkezik elektromos rendszerrel, a csatorna- és vízhálózatra csatlakozása biztosított. Gázszolgáltatása van, de a gázóra le van szerelve, fűtést- és meleg vízellátást biztosító rendszer, villany és vízóra nincs. Jelenlegi állapotában komfortfokozatba nem sorolható. Összességében erőteljesen amortizált, jelentős felújítást igényel.

A **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 21. földszint 19.** szám alatti, 35509/0/A/13 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű raktárhelyiség és a **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 21. földszint 20.** szám alatti, 35509/0/A/14 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű lakás együttes értékesítését javasoljuk a két ingatlan műszaki állapota miatt, mivel egy egységet képeznek, amennyiben bontásra kerül a sor, csak együttesen bontható a két albetét. A két ingatlan együttes likvid forgalmi értéke 16.600.000 Ft.

- A **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 18.** szám alatti, 35422/0/A/40 hrsz.-ú, 18 m² alapterületű földszinti, utcai üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 6.130.000 Ft (340.555 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 10. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. április 6-án aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 6.310.000 Ft (350.555 Ft/m²). Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy 1900-as évek elején épült házban helyezkedik el, bejárata a Magdolna utcáról nyílik. Két helyiségre osztott, faszerkezetű galéria, valamint mosogató és zuhanyzó lett kialakítva. A bejárati ajtó és ablak OSB lappal és téglafallal védettek, rossz állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, gyenge állapotúak. A gáz kivételével minden közmű adott. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.
- A **Budapest VIII. kerület, Baross utca 81. -1. emelet 28.** szám alatti, 35723/0/A/28 hrsz.-ú, 158 m² alapterületű, utcai raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 15.520.000 Ft (98.228 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 20. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. február 25-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1900-as években épült házban helyezkedik el. Bejárata utcafrontú, ajtaja biztonságtechnikailag megfelelő állapotú. Az albetét falszerkezetén és padozatán jelentős mértékű talajmenti vizesedés okozta szerkezeti és esztétikai hiba látható. A legbelső helyiség falszerkezete elé gipszkartont építettek. A fűtési rendszer hőleadói megtalálhatók, feltételezhető, hogy a fűtésű valamelyik szomszédos helyiségből került átvezetésre. Közműrendszerek közül csak az elektromos rendszer kiépített, villanyóra nincs.
- A **Budapest VIII. kerület, Nap utca 3. 2. emelet 7.** szám alatti, 35652/0/A/22 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 11.700.000 Ft (433.333 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 12. napján

készített és Bártfai László független szakértő által 2020. május 19-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, egy 1900-as években épült házban helyezkedik el. Az albetét két helyiségből áll, melyben egy szoba és egy konyha került kialakításra. A szoba ablaka hagyományos gerébtokos szerkezetes, amely a függőfolyosóra néz. A bejárati ajtó fa szerkezetű ajtó, sík üvegezéssel, felújítandó állapotú. Vízvételi lehetőséget a konyhában kialakított falikút biztosít. Fűtés nincs kiépítve. A konyhában cementlap, a szobában parketta látható, műszaki állapotuk felújítandó. A falazaton és mennyezeten vakolathullás látható. A mennyezet beázott, penészes. Az ingatlanban a víz-, villany- és gázóra kiépített, a villanyóra előre fizetős. Összességében lelakott, komfort nélküli, használaton kívüli lakás.

- A **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 7. 2. emelet 23.** szám alatti, 35033/0/A/23 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 12.900.000 Ft (444.827 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 12. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. május 19-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, egy 1900-as években épült házban helyezkedik el. Az albetét két helyiségből áll, melyben egy szoba és egy konyha került kialakításra. A konyha egy részéből tusoló lett kialakítva. Melegvíz-ellátásról az itt elhelyezett villanybojler gondoskodik. WC nem került kiépítésre. A bejárati ajtó fa szerkezetű, sík üvegezéssel, az egyik felső világító ablak OSB lappal fedett, felújításra szorul. A lakás fűtése gázkonvektorral megoldott. A nyílászáró kétszárnyú gerébtokos ablak. A szobában parketta, a konyhában PVC burkolat látható, műszaki állapotuk felújítandó. A konyha mennyezetén beázás látható. A lakásban víz-, villany- és gázóra kiépített, utóbbi lekötésre került. Összességében nagyfokú fizikai avultság jellemzi a lakást.
- A **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 44. földszint 14.** szám alatti, 34970/0/A/16 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, udvari komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 8.420.000 Ft (382.727 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 12. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. május 19-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, egy 1900-as években épült házban helyezkedik el. Az albetét szoba, konyha, közlekedő helyiségekből áll, a konyha ablaka a belső udvarra, a szoba ablaka az utcára tájolt. A bejárati ajtó teli fa tokozású ajtó, jó állapotú. A lábazati rész felől vizesedés látható, a fal a lábazati résznél leomlik. Közműrendszerek közül csak az elektromos rendszer kiépített, mely hitelesített mérőórával mért. A társasházban a gáz elérhető, azonban a lakásban nem került bevezetésre, csak egy gázcsanak látható a villanyóra alatt. Fűtéssel és melegvíz-ellátással nem rendelkezik, valamint fürdőszoba és wc sincs kialakítva. A belső tér esztétikailag és műszakilag is erőteljesen amortizált állapotban van.
- A **Budapest VIII. kerület, Fecske utca 10. földszint 1.** szám alatti, 34990/0/A/5 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű, udvari, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 10.960.000 Ft (391.428 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 9. napján készített értébecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. április 6-án aktualizált, a likvid forgalmi értéket helybenhagyva. Az ingatlan az Népszínház negyedben, egy 1900-as években épült házban helyezkedik el. A bejárati ajtó és ablak OSB lappal lezártak, rossz állapotúak. A padozat rossz állapotú. Az előszoba-konyha falai vakoltak, festettek, csempézettek, a szoba falai vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs az ingatlanban. A konyhában szabálytalan komfortosítással lett kialakítva zuhanyzó és WC. Az ingatlan rossz műszaki állapotban van.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben találhatóak. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvű bérleti díj nem haladja meg a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad

az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelnék a lakások saját költségen, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása. Az előzetes felmérés alapján a lakások komfortosításának költsége nagyon magas az ingatlanok értékéhez és alapterületéhez képest.

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

A HVT területen elhelyezkedő ingatlanok elidegenítésének a Rév8 Zrt. álláspontja szerint nincs akadálya.

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

A fentiek alapján 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 lakások esetében a likvid forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok tekintetében a likvid forgalmi érték 80 %-ának megfelelő kikiáltási ár meghatározását javasolja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Amennyiben a lakás vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár a megállapított likvid forgalmi érték 90 %-a, a harmadik árverés esetében ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár a megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a.

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

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a Bizottság döntése szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

IV. Jogsabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló Bizottságot hatalmazza fel.”

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 Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság.

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

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

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

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

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzat IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

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

a.) lakás esetében

a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték

100 %-a,

a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 90 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, ha a második, vagy ezt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

b.) helyiség esetében

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

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

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

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

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

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

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

HATÁROZATI JAVASLAT

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

üres lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítéséről

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

1. a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 16.** szám alatti, 34833/0/A/21 hrsz.-ú, 63 m² alapterületű pinceszinti raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.408.000 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, Diószegi Sámuel utca 14.** szám alatti, földszinti, 35977/0/A/52 hrsz.-ú 229 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 17.088.000 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, Fecske utca 14.** szám alatti, 34992/0/A/17 hrsz.-ú, 59 m² alapterületű pinceszinti üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.464.000 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, Fecske utca 15. alagsor 15.** szám alatti, 34987/0/A/15 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű tároló helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.956.800 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, Karácsony Sándor utca 26.** szám alatti, 35452/0/A/1 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű alagsori üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.896.000 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, Lujza utca 18.** szám alatti, 35422/0/A/40 hrsz.-ú, 18 m² alapterületű földszinti üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.048.000 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, Magdolna utca 21. földszint 19.** szám alatti, 35509/0/A/13 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű raktárhelyiséget és a **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 21. földszint 20.** szám alatti, 35509/0/A/14 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 16.600.000 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, Baross utca 81. -1. emelet 28.** szám alatti, 35723/0/A/28 hrsz.-ú, 158 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.416.000 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, Nap utca 3. 2. emelet 7.** szám alatti, 35652/0/A/22 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 11.700.000 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, Nagy Fuvaros utca 7. 2. emelet 23.** szám alatti, 35033/0/A/23 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.900.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.


11. a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 44. földszint 14.** szám alatti, 34970/0/A/16 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.420.000 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.
12. a **Budapest VIII. kerület, Fecske utca 10. földszint 1.** szám alatti, 34990/0/A/5 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű 1 szobás komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.960.000 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: 2020. augusztus 31.

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

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

Budapest, 2020. június 16.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: LISZI MÓNICA REFERENS


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

2. számú melléklet

| cím | hrs. | alap-terület | ingat- lan típusa | java- solt kikiál- tási ár (eFt) | likvid for- galmi érték (eFt) | forgal- mi érték | üresedés dátuma | értékbecs- lés/aktuali- zálás dátuma | vízóra | közös költség célbef. Ft/hó | ár- veré- sen meg- hir- det- ve | rendelet szerinti költség- elvű lakás bérleti díj (Ft/hó) | önkor- mány- zati tulaj- doni há- nyad (%) | önkor- mány- zati tulaj- don db szám |
|--|------------------------------|--|-------------------------|--|---|------------------------|---------------------------|---|--------|--------------------------------------|---|--|---|---|
| Bacsó Béla utca 16. pinceszint | 34833/0/A/21 | 63 m ² | raktár | 5.408 | 6.760 | 9.660 | 2008.03.26 | 2020.04.07 | van | 5.520 | - | | 2.40 | 1/21 |
| Diószegi S. u. 14. földszint | 35977/0/A/52 | 229 m ² | raktár | 17.088 | 21.360 | 26.700 | 2015.03.30 | 2020.02.05 | van | 14.520 1.742 | - | | 36,36 | 19/52 |
| Fecske utca 14. pinceszint | 34992/0/A/17 | 59 m ² | üzlet | 5.464 | 6.830 | 9.760 | 1996.05.31 | 2020.04.07 | van | 36.425 5.875 | - | | 60,98 | 9/17 |
| Fecske u. 15. alagsor 15. | 34987/0/A/15 | 28 m ² | tároló | 2.956,8 | 3.696 | 5.280 | 2019.02.25 | 2020.04.07 | nincs | 8.778 | - | | 30,04 | 6/15 |
| Karácsony Sándor utca 26.pinceszint | 35452/0/A/1 | 41 m ² | üzlet | 3.896 | 4.870 | 6.950 | 2013.01.24 | 2020.04.07 | van | 9.020 | - | | 16,20 | 3/26 |
| Magdolna utca 21. földszint 19. és földszint 20. | 35509/0/A/13 35509/0/A/14 | 22 m ² 40 m ² | raktár lakás | 3.112 10.168 | 3.890 12.710 | 5.190 16.950 | 2000.01.01 2014.07.02. | 2020.02.20 2020.02.07 | van | 14.560 14.560 | - | 11.064 | 39,90 | 7/22 |
| Lujza u. 18. földszint | 35422/0/A/40 | 18 m ² | üzlet | 5.048 | 6.310 | 9.020 | 2009.02.27 | 2020.04.07 | nincs | 21.609 | - | | 23,82 | 11/41 |
| Baross utca 81. -1. emelet 28. | 35723/0/A/28 | 158 m ² | raktár | 12.416 | 15.520 | 19.400 | 2008.06.02 | 2020.02.20 | van | 32.800 | - | | 15,33 | 3/29 |
| Nap utca 3. 2. emelet 7. | 35652/0/A/22 | 27 m ² | lakás | 11.700 | 11.700 | 13.760 | 2019.05.20 | 2020.05.12 | van | 7.625 | - | 6.013 | 10,70 | 4/23 |
| Nagy Fuvaros utca 7. 2. em. 23. | 35033/0/A/23 | 29 m ² | lakás | 12.900 | 12.900 | 16.120 | 2018.12.03 | 2020.05.12 | nincs | 13.653 | - | 5.813 | 54,42 | 14/25 |
| Tolnai Lajos utca 44. földszint 14. | 34970/0/A/16 | 22 m ² | lakás | 8.420 | 8.420 | 10.520 | 2019.04.29 | 2020.05.12 | nincs | 13.490 | - | 3.907 | 29,97 | 10/46 |
| Fecske utca 10. földszint 1. | 34990/0/A/5 | 28 m ² | lakás | 10.960 | 10.960 | 15.660 | 2016.06.16 | 2020.04.07 | nincs | 16.166 | - | 5.613 | 29,25 | 8/26 |

11

5

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: Bacsó Béla u. 16. pince
HRSZ: 34833/0/A/21

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft.
Értékbecslő: Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 153.333 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 9.660.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:
Dátuma: 2019.10.09
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019.10.22

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

*Aktualizált értékek:

| | |
|------------------------------|---|
| Fajlagos forgalmi érték: | 153.333,- Ft/m ² |
| Az ingatlan forgalmi értéke: | 9.660.000,- Ft |
| Likvid forgalmi érték: | 6.760.000,- 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. április 6.

2020 APR 07.

Bárfai László
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bacsó Béla utca 16. pince raktár (Hrsz.: 34833/0/A/21)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Bacsó Béla utca 16. szám (hrsz.:34833/0/A/21) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pince raktár forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. október 9.

st

13

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bacsó Béla utca 16. pince
Hrsz. : 34833/0/A/21

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingotlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany; víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos szerkezet
Alapterület : 63 m²
Belmagasság : 2,8 m
Bejárati ajtó magassága : 1,8 m
Eszmei hányad : 240/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 481 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. október 9.

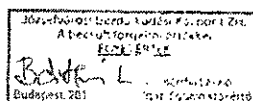
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték pince : 153.333,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 9.660.000,- Ft
azaz Kilencmillió-hatszázhatvanezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.200.000,- Ft
azaz Kettőmillió-kettőszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 7.300.000,- Ft
azaz Hétmillió-háromszázezer forint

Budapest, 2019. október 9.

Készítette:

2019 OKT 22.



Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

14 64

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 16. szám alatti, 34833/0/A/21 hrsz-ú pince raktár értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. október 8.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. 09.27.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|--|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : Bacsó Béla utca 16. pince |
| Helyrajzi szám | : 34833/0/A/21 |
| Megnevezése | : raktár |
| Terület | : 63 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : - |
| Terhek | : - |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, a Bacsó Béla utcában, a Bérkocsis utca és a Népszínház utca között található. Környezetében társasházas és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bérkocsis utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|---|
| Építés ideje | : 1900-as évek eleje |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, téglá, megfelelő állapot |
| alapozás | : téglá sávalap |
| szigetelés | : nincs, vagy elavult |
| tartószerkezet | : téglá szerkezet, átlagos állapotban |
| födém szerkezet | : acélgerendás födém, állapota nem ismert |
| falazat | : téglá szerkezet, átlagos állapotú |
| tetőszerkezet | : magas tető, átlagos állapotú |
| héjazat | : cserépfedés, átlagos állapotú |
| külső felületképzés: | kőporos vakolat és díztéglá, jó állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|--|
| külső nyílászárók | : fémszerkezetű ajtó és ablakok, ablakok fémhálóval védettek, rossz állapotúak |
| belső nyílászárók | : faszerkezetű ajtók, rossz állapotúak |
| padozat, burkolat | : beton, rossz állapotú |
| belső felületképzés: | vakolt, festett, csempézett, rossz állapotú, gépészet, hőleadók: villanybojler, gázkonvektor |

Az ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos szerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. A vizsgált ingatlan a Bacsó Béla utcáról megközelíthető. A boltíves pince előtérből, 2 raktárhelyiségből és vizesblokkból áll. A helyiségek belmagassága 2,8 m. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,8 m. A lépcső aljában szélfogó van. A nagyobb raktárban faszerkezetű elválasztó falial előteret alakítottak ki. A raktárban található vizesblokk, wc, zuhanyozó. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, rossz állapotúak, a bejárati ajtó OSB lappal védett. A belső ajtók faszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, rossz állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja. A fűtést gázkonvektor adja.

A szemle során az ingatlan üres volt.

A vizsgált ingatlan összességében rossz állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|---|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Raktár | 52,80 |
| Raktár | 10,64 |
| Összesen | 63,44 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²) | 63,44 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m ²) | 63,00 |

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 63,0 m².

4. Érték meghatározás**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pincék elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|-----|--|------|----------------------|-----|----------------------|------|------------------------|-----|--|--|
| | | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | | |
| Az ingatlan funkciója | Raktár | Raktár | | Raktár | | Raktár | | Raktár | | Raktár | | | |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | | |
| Utca, házszám | Bacsó Béla utca 16. | Békkocsis utca | | Fiumei út | | Mágdolna utca | | Práter utca | | Üllői út | | | |
| Épületen belüli elhelyezkedés | pince | pince | | pince | | pince | | pince | | pince | | | |
| Ingatlan redukált összterülete | 63 | 46 | | 82 | | 101 | | 59 | | 78 | | | |
| Komfortfokozata | komfortos | komfort nélküli | | félkomfortos | | komfort nélküli | | komfortos | | félkomfortos | | | |
| Építés éve | 1900 | 1890 | | 1910 | | 1923 | | 1920 | | 1900 | | | |
| Szerkezet, állapot | tégla, rossz állapot | régla, közepes állapot | | tégla, jó állapot | | régla, közepes áll. | | tégla, jó állapot | | tégla, közepes állapot | | | |
| Eladási ár Ft-ban | | 6 200 000 | | 16 400 000 | | 14 400 000 | | 9 450 000 | | 16 000 000 | | | |
| Eladás ideje | | 2019 | | 2019 | | 2018 | | 2019 | | 2019 | | | |
| Összehasonlító adat forrása | | Adatbázis | | Adatbázis | | Adatbázis | | Adatbázis | | Adatbázis | | | |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 134 783 | | 200 000 | | 142 574 | | 160 169 | | 205 128 | | | |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | | |
| elhelyezkedés (1) | | hasonló | 0% | jobb | -5% | rosszabb | 5% | hasonló | 0% | jobb | -5% | | |
| ingatlan mérete (2) | | kisebb | -5% | nagyobb | 5% | nagyobb | 5% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | | |
| használhatóság (3) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | | |
| közmuvek, komfortosság (4) | | rosszabb | 10% | rosszabb | 5% | rosszabb | 10% | azonos | 0% | rosszabb | 5% | | |
| műszaki állapot (5) | | jobb | -5% | jobb | -10% | jobb | -5% | jobb | -10% | jobb | -5% | | |
| ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | | |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | 0% | | -5% | | 15% | | -10% | | -5% | | | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 134 783 | | 190 000 | | 163 960 | | 144 153 | | 194 872 | | | |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 100% | | 20% | | 20% | | 20% | | 20% | | | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 165 553 | | | | | | | | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 10 430 000 | | azaz Tízmillió-négyszázharmincezer forint azaz Hétmillió-háromszázezer forint | | | | | | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | 7 300 000 | | | | | | | | | | | |

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.200 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Raktár, pince, Auróra utca | 44 | 53 000 | 1 205 |
| 2. Raktár, pince, Koszorú utca | 36 | 50 000 | 1 389 |
| 3. Raktár, pince, Lujza utca | 62 | 62 000 | 1 000 |
| 4. Raktár, pince, Népszínház utca | 97 | 144 000 | 1 485 |
| 5. Raktár, pince, Vig utca | 105 | 97 000 | 924 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 200 |
| méret miatti korrekció | 0% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 200 |
| Megnevezés | | | Adatok, értékek |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 63 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó | | | 75 600 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év | | | 907 200 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 680 400 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 20 412 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 20 412 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 27 216 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 68 040 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 612 360 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,0% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 8 748 000 |
| Befektetési kiadások | | | 900 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 7 848 000 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 7 850 000 |
| Tőkésítési ráta becslése: | % | | |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 | | |
| Ország kockázat | :1,1 | | |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 | | |
| Ingatlan típus kockázat | :1,4 | | |

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

| | | |
|---|------------------|--|
| Teleknagyság (m ²) | 481 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 240 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 12 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 190 000 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 2 200 000 | <i>azaz Kettőmillió-kettőszázezer forint</i> |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbé adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|---|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 10 430 000 | 7 850 000 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 9 660 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 16. szám alatti 34833/0/A/21 hrsz-ú pince raktár jelenlegi piaci értékét:

9.660.000 Ft-ban,

azaz

Kilencmillió-hatszázhatvan ezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. október 9.

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

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MELLÉKLETEK

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/456140/2019

2019. 09. 27

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34833/0/A/21 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Bacsó Béla utca 16. pincészt. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | személyi hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|--|-----------------|
| raktár | 63 | 0 0 | 349/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.02.13 | | | törli határozat: 93469/4/2013/13.05.15 | |
| raktár | 63 | 0 0 | 240/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 93469/4/2013/13.05.15 | | | | |

2. bejegyző határozat: 166408/1996/1996.09.13

Társaasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166408/1996/1996.09.13

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

jogcím: eredeti felvétel 166408/1996/1996.09.13

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest, VIII ,Bacsó B.u.16 alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII.ker.Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077.Budapest,Wesselényi u.41/ mint megbízott 1993.évi.LXXVIII.Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest,VIII.ker 321 tulajdoni lapon 34833 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Bacsó B.u.16 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT /Budapest, VIII.ker.Őr u.8./kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

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

önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17. számmal jelölt, a természetben "II. em. 15. " alatti, konyha, kamra, szoba, helyiségből álló öröklakás 28 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

388/10 000 hányad

- 18.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18. számmal jelölt, a természetben "II. em. 16. " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

435/10 000 hányad.

- 19.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19. számmal jelölt, a természetben "II. em. 17. " alatti, konyha, fürdőszoba, szoba helyiségből álló öröklakás 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

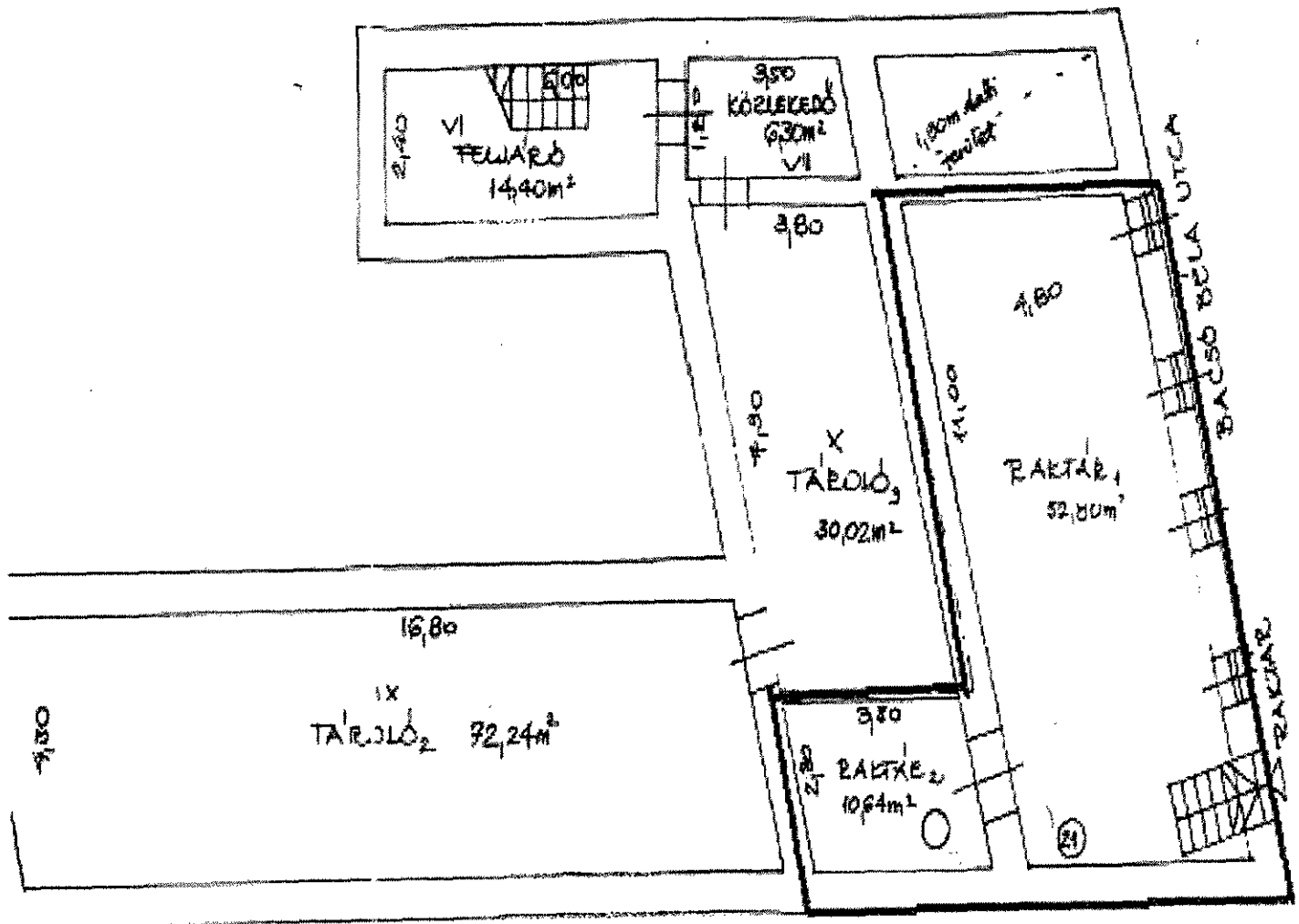
351/10 000 hányad.

- 20.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20. számmal jelölt, a természetben "II. em. 18. " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 28 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

385/10 000 hányad.

- 21.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21. számmal jelölt, a természetben "pinceszinten Raktár" alatti, 2 raktár helyiségből álló öröklakás 63 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

349/10 000 hányad.



TK

3,44m² ✓

K

6,40m² ✓

7,30m² ✓

10,1m² ✓

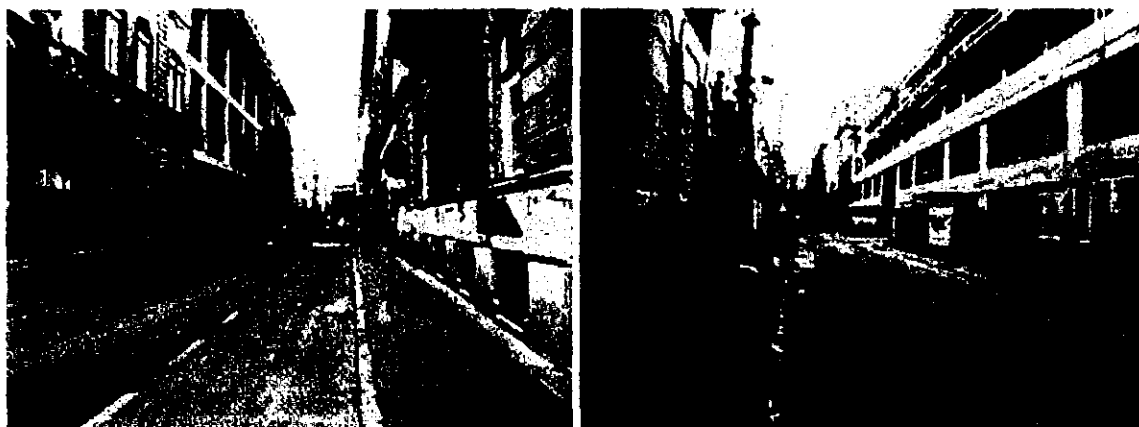
2,4m² ✓

0,2m² ✓

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| FŐVÁROSI FÉLÉRTÉKELÉSI FŐHIVATAL | |
| Dátum | 1996. SZEPTEMBER 13. |
| Érték | 166408. |
| | |

| | | |
|---|-------------|----------|
| URBS KFT. BUDAPEST, VI. KESSELENYI U. 41 | | |
| CÉLTERVE: BUDAPEST, VIII. BACSÓBELA U. 16 | HEJÉ: 34893 | M: 1:100 |
| BÁZIS TERVE: FINECSE FELNŐRÖSI TERVE | 1996. AUG | F-1 |
| TELEPÍTŐ, KÉPZŐ: KESSELENYI STYAN | | |

1084 Budapest, Bacsó Béla utca 16. pince raktár Hrsz.: 34833/0/A/21



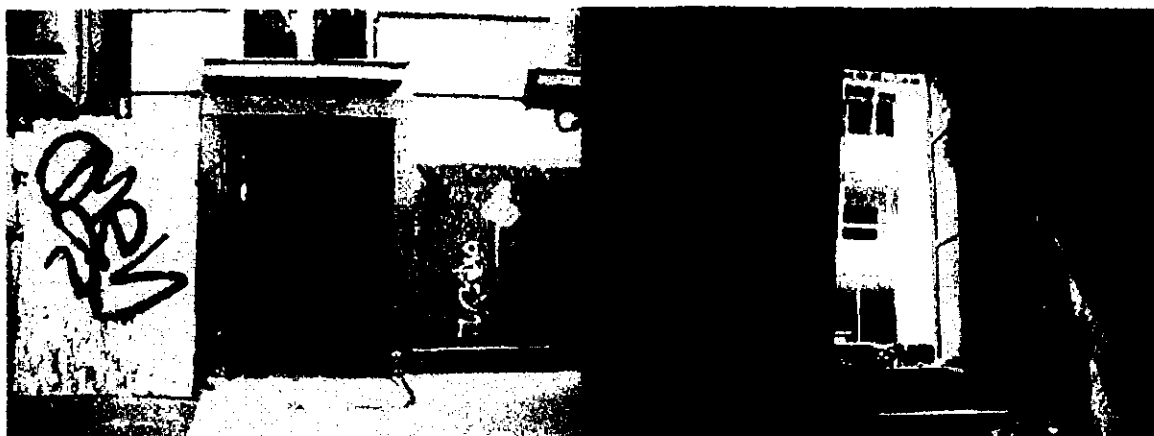
Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2019. 10. 08.

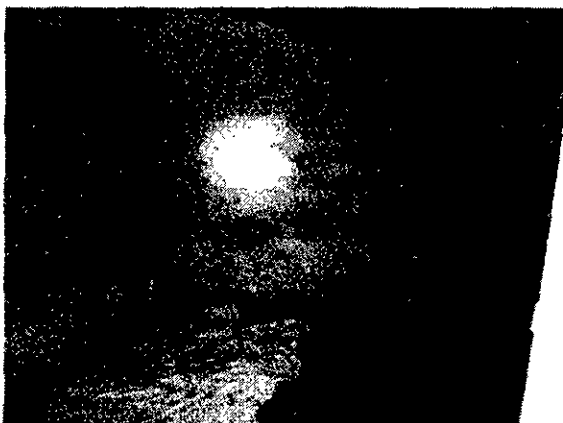
1084 Budapest, Bacsó Béla utca 16. pince raktár Hrsz.: 34833/0/A/21



Szélfogó



Előtér



Raktár1



Raktár2



Raktár2

Gázkonvektor

2019. 10. 08.

34

1084 Budapest, Bacsó Béla utca 16. pince raktár Hrsz.: 34833/0/A/21



Vizesblokk



Villanyóra



Gázóra

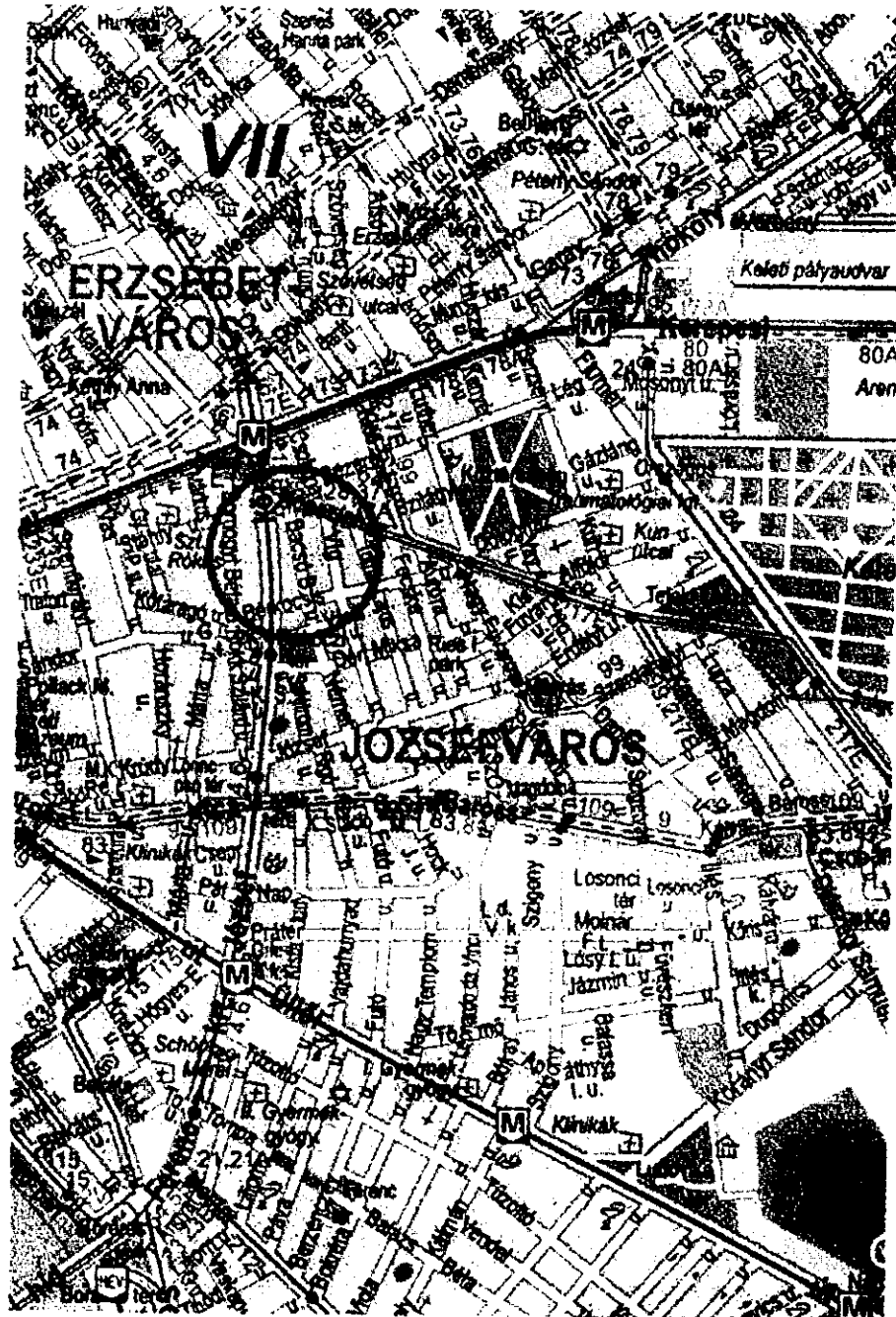


Vízóra

2019. 10. 08.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bacsó Béla utca 16.



R



ÉRTELMEZŐ
VAGYONÉRTÉKELŐ
KFT.

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-466

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14.
földszint



szám alatti

35977/0/A/52 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

31 4

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-466 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Orczy negyed |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint) | : 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint |
| Helyrajzi száma | : 35977/0/A/52 |
| Ingtalan megnevezése | : raktár |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása | : nem hasznosított |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 229 m ² (albetét) |
| Társasház telek területe | : 1828 m ² |
| Eszmei hányad | : 726 / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület | : 132,71 m ² Fajlagos m ² ár: 173 000 Ft/m ² |
| Megközelíthetősége | : udvari földszint |
| Értékelés alkalmazott módszere | : költségalapú 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

| | |
|--|--|
| albetét becsült forgalmi értéke: | 26 700 000 Ft |
| | azaz Huszonhatmillió-hétszázézer- Ft . |
| melyből a telek eszmei értéke: | 21 230 000 Ft |
| | azaz Huszonegymillió-kettőszázharmincezer- Ft . |
| likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: | 21 360 000 Ft |
| | azaz Huszonegymillió-háromszázhatvanezer- Ft . |

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkorl 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.

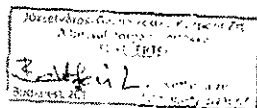
Az ingatlan műszaki állapota miatt piaci értéke nincs a felépítménynek, gazdaságos felújítása nem lehetséges. A szakvéleményben a tárgyi ingatlan költségértékét határoztuk meg, oly módon, hogy az albetéthez tartozó telek (eszmei hányad) forgalmi (piaci) értékéhez hozzáadtuk a felépítmény amortizált költségértékét.

| | | |
|---|--------------------|-------------------------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 726/10000 | , tulajdonjog (eszmei hányad) |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2020. január 28. | |
| Szakvélemény fordulónapja | : 2020. január 28. | |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap | |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes | |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 5.

2020 FEBR 11



OPK - Gyors értékelési Kft.
 Lakatos Ferenc
 Ingatlan-értékelő
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Lakatos Ferenc

Ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az 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): 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint
 Tulajdoni lap szerinti területe: 229,0 m²
 Helyrajzi száma: 35977/0/A/52
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrésében található, a Diószegi Sámuel utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás az utcákban fizetős. Az utcában jellemzően 1-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Tömegközlekedés szempontjából jó, 100-200 méteren belül elérhető kapcsolat van.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Troliibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan megközelítése az utcafronti teherkapun keresztül lehetséges, a szemle időpontjában nem volt biztosított. Az épület az 1900-as évek fordulóján épült hagyományos építési módban, az utcafronton pince + földszint + 4 emelet szintosztással. Az utcafronti homlokzat az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, az állagmegóvási munkálatokat hanyagolták, emiatt a kváderezett földszinti részen jelentős vakolatmállás nyomai láthatók, melyeket utólagosan elé épített, arra rögzített takaróelemekkel burkolták, a vakolat hibák jellegének és mértékének pontos megállapítása így nem lehetséges. Az emeleti szintek vakolata egységes, sok helyen vakolatpergéssel, amely a szerkezeti egységet nem befolyásolja. Az épület belső homlokzati részei szintén elhanyagolt állapotban vannak, jelentős a talaj menti és a felszíni vízelvezetés hiányosságainak betudható szerkezeti és esztétikai hiba.

Az értékelt ingatlanról 2011 decemberében készített statikai szakvélemény rendelkezésre áll, az értékebecslésben az abban szereplő műszaki és szerkezeti adatokat vettük figyelembe, tüntettük fel. A szakvélemény szerint az ingatlan belterének megközelítése már ekkor élet- és balesetveszélyes volt, az oromfalazat jelentős része visszabontásra került, a megmaradó részeknél is jelentős szerkezeti hibák észlelhetők. Az épület két, jól elhatárolható szerkezeti egységben épült, a szakvélemény szerint már eredetileg is alacsonyabb igényszinttel. Talajnedvesség elleni vízszigeteléssel nem rendelkezik, a tartószerkezetek állékonysága nem megfelelő, a megmaradt tetőszerkezet bontandó állapotú. A szemrevételezéssel megállapítható, hogy a szakvéleményben leírtak a valóságnak megfelelnek, az azóta eltelt idő figyelembe vételével további károsodással. Közműellátottságról nincs információ, ugyanakkor a közszolgáltatók rendszerei az utcában elérhetőek. A telek társasházi közös tulajdonban álló telek minden oldalról épülettel határolva kerített. Számításaink szerint a 726/10000-ed tulajdoni hányad a telek 1828 m²-es nagyságából 132,71 m²-nek felel meg. A terület eszmei hányad, így pontosan a vizsgált telekrészt kijelölni nem lehetséges. Az eszmei hányad értékcsoökkentő tényező.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Épület építési éve: | cca. 1900 | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | földszint | |
| Alapozás, szigetelés: | sávalap, nincs szigetelés | romos-bontandó |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | tégla falazat | romos-bontandó |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acél és fa szerkezet | romos-bontandó |
| Tetőszerkezete: | félnyereg tetőszerkezet kialakítású | romos-bontandó |
| Épület homlokzata: | vakolt, színezett | romos-bontandó |

Belső tér: nincs adat

| | | |
|---|---|-----------------------|
| Belső terek felülete: | - | |
| Belső terek burkolata: | - | |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | - | |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | - | |
| Külső nyílászárók: | - | |
| Bejárati nyílás magassága: | - | |
| Átlagos belmagassága: | - | |
| Belső nyílászárók: | - | |
| Fűtési rendszer: | - | |
| Melegvíz biztosítása: | - | |
| Meglévő közmű-kiállások: | - | |
| Meglévő közmű mérőórák: | - | |
| Felújítás éve: | - | |
| Felújítás tárgya: | - | |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: | | romos-bontandó |

Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan baleset- és életveszélyes állapotú, a helyiségek megközelítése nem biztonságos!

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház utcafronti homlokzata felújítandó állapotú, a lábazati részen jelentős - talaj menti felvizesedés miatti - vakolatmállás látható, a felsőbb lakószinteken vakolatpergés. Szemrevételezéssel megállapítható, hogy az épület az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, az állagmegóvási munkákat hanyagolták.

Albetét:

Az ingatlan a belső udvaron helyezkedik el. Szemrevételezéssel megállapítható, hogy még tartószerkezettel rendelkező belső tereinek megközelítése nem biztonságos, illetve a felhalmozott egyéb hulladékok miatt nem lehetséges. Jelentős mértékű a földem átszakadása, az épületrész bontandó állapotban van.

Bérlői megjegyzés:

A bérlő nem volt jelen a helyszíni szemlén.

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrekció | Hasznos |
|-----------------------------|---------|---------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|
| raktár | n.a. | n.a. | 74,47 m ² | 100% | 74,47 m ² |
| raktár | n.a. | n.a. | 33,05 m ² | 100% | 33,05 m ² |
| raktár | n.a. | n.a. | 39,42 m ² | 100% | 39,42 m ² |
| raktár | n.a. | n.a. | 81,96 m ² | 100% | 81,96 m ² |
| | | | | | 0,00 m ² |
| | | | | | 0,00 m ² |
| mérési korrekció | | | 0,10 m ² | 100% | 0,10 m ² |
| Összesen: | | | 229,00 m² | | 229,00 m² |
| Összesen, kerekítve: | | | 229 m² | | 229 m² |

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározásánál az ingatlan-nyilvántartás szerinti adatot vettük figyelembe.

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 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 korrigálására 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: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,9%+1,5-4,0%+1,5%+1,0%=6,9 %, kerekítve 7,0% (lakások)-7,5-9,5% (egyéb). (2020. I. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. 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 téгла épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Kerületen belüli elhelyezkedése: | Orczy negyed |
| Társasház telek területe: | 1828 m ² |
| Eszmei hányad: | 726 / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 132,71 m ² |

5.2.3. Költség alapú értékelési módszer

Telek értékének számítása:

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|---|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint | VIII. kerület, Magdolnanegyed | VIII. kerület, Csarnok negyed | VIII. kerület, Bauer Sándor utca |
| telek területe (eszmei rész) (m ²) | 132,71 | 752 | 864 | 500 |
| kínálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft) | | 249 000 000 | 220 000 000 | 129 000 000 |
| kínálat / adásvétel ideje (év) | | 2020 | 2019 | 2020 |
| fajlagos alapár (Ft/m ²) | | 331 117 | 254 630 | 258 000 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| kínálat miatt | | -10% | -10% | -10% |
| kerületen belüli elhelyezkedése | | 0% | 0% | 0% |
| hasznosíthatóság | | -10% | -10% | 0% |
| telek méret | | 10% | 10% | 5% |
| telek eszmei hányad miatt* | | -30% | -30% | -30% |
| Összes korrekció: | | -40% | -40% | -35% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 198 670 | 152 778 | 167 700 |
| Átlagár kerekítve: | | 173 000 Ft/m² | | |
| Telek értéke kerekítve: | | 22 960 000 Ft | | |

Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, üres, L1-VIII- 2 övezetbe tartozó összközműves telek, lakóház, irdaház, parkolóház, szociális intézmény építésére, 60%-os beépíthetőséggel, ingatlan.com/27750806
2. adat: Csarnoknegyedben eladó egy 864 négyzetméter alapterületű telek. Beépíthetőség 60% Szintterületi mutató 3,5 Terepszint alatti beépítés 85 % Legkisebb zöldfelület 15 % Legnagyobb építménymagasság 23 m. ingatlan.com/24890853
3. adat: Magdolnanegyed, üres, L1-VIII- 1 övezetbe tartozó összközműves telek, 65%-os beépíthetőséggel, bontandó épülettel, közműrendszer hozzáféréssel, ingatlan.com/29164061

* A szokásosnál nagyobb mértékű korrekció indoka a telek eszmei hányadának értékelése.

Építmény értékének számítása:

| Építmény/helyiségcsoport | területe [m ²] | építési ktg | avulások | | | helyettesítési/ pótlási érték |
|----------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------|-------------------|------------|----------------------------------|
| | | | fizikai | funkció- nális | környezeti | |
| raktár | 229 | 170 000 Ft/m ² | 80% | 40% | 20% | 3 737 300 Ft |
| Építmény értéke összesen: | 229 | | | | | 3 740 000 Ft |

Ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

26 700 000 Ft

azaz Huszonhatmillió-hétszázezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A telek eszmei értékét a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg, a felépítmény értékét annak műszaki állapota miatt a kalkulált költségértékkel. A végső értéket a két megállapított érték összege adja.

| Az alkalmazott módszerek | Számított érték [Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték [Ft] |
|---|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingalan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingalan értéke költségalapú módszerrel: | 26 700 000 Ft | 100% | 26 700 000 Ft |
| Ingalan értéke hozamalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 26 700 000 Ft |

Ingalan egyeztetett értéke (kerekítve):

26 700 000 Ft

azaz, Huszonhatmillió-hétszázezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak 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 tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelni kívánt ingatlan szomszédos ingatlanokkal 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 Megrendelő nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 26 700 000 Ft
azaz Huszonhatmillió-hétszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 28.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 5.

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 XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. B. kerület, u. 57 1519 B. János, 71 615

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes mértékű
Mégrendelés száma: 8060004.26.534/2020
2020.01.23

0122 1/1

BUDAPEST VIII. KER.

Nem hiteles tulajdoni lap

| 1000 BUDAPEST VIII. KER. Diószegi Sámuel utca 14. földszint - "földrajzilag azonos" TERÜLET | | | | |
|---|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| 1. Az egyenlő osztályú ingatlan méretei | terület | szélesség méter | hossz méter | terület méter |
| szélesség | m ² | m | m | m ² |
| szélesség | 229 | 0 | 0 | 0 |
| terület | 229 | 0 | 0 | 0 |
| terület | 229 | 0 | 0 | 0 |
| terület | 229 | 0 | 0 | 0 |

2. bejegyzés határozat: 2020.01.23. 12.67
Tartalom: Az ingatlan ingatlanosként tartoznak az alá írtan bejegyzett ingatlanokhoz.
MÉREK

3. tulajdonosi hányad: 1/1
bejegyzés határozat, arányos idő: 2020.01.23. 12.67
jegyzék száma: 1000/2020/01/23/12.67
jegyzék száma: 1000/2020/01/23/12.67
jegyzék száma: 1000/2020/01/23/12.67
jegyzék száma: 1000/2020/01/23/12.67

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 RENDÉLKÉZIK

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

Város FPM Kft. Lakásellátásértel Dokumentációs Rendszer

JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

| | | |
|------------|-----------|-----------|
| 1997-01-22 | 80-841/97 | |
| Működési | Összev. | Értékelés |

12/10

**Társasháztulajdon
alapító okirat**

Budapest, VIII. ker. Diószeghy Sámuel u. 14.
(Hrsz.: 35977, tul. lapsz.: 1344.)

1996

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Közfelvi Mérési Dokumentációs Rendszer

Közfelvi Önkormányzat

Társasháztulajdoni alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14.****I. Általános rendelkezések**

Közfelvi Vagyongazdálkodási KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. sz.) a helyi önkormányzat képviselőtestülete 1993. X. 26-án kelt határozata alapján - mint a helyi önkormányzat tulajdonát képező lakóépület kezelője - az ingatlannyilvántartásban a Budapest VIII. ker. 1344. számú tulajdoni lapon, 35977. hrsz. alatt szereplő, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 14. szám alatti házigépellent - az 1993. LXXVII. törvény és az azt módosító 1994. évi XVII. törvény, illetve a 4/1995. (II. 28.) önkormányzati rendelet rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi II. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában marad:**

a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

| | | |
|------|---------------------------------|-----------------------|
| I. | Tetel: | 1828 m ² |
| II. | "A" épület: Közlekedők /pince/: | 157.24 m ² |
| III. | "A" épület: Tárolók /pince/: | 105.93 m ² |
| IV. | "A" épület: Rokokosok /pince/: | 205.21 m ² |
| V. | "A" épület: Kapuij: | 13.07 m ² |

Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14.

1. oldal

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint

Józsefvárosi Önkormányzat

51. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 51. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/51 számú tulajdoni lapon 35977/A/51 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószeghy Sámuel u. 14. V em. . sz. alatti 3 szobás, 64 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 204/10000 hányad

52. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 52. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/52 számú tulajdoni lapon 35977/A/52 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószeghy Sámuel u. 14. (földszint) sz. alatti 229 m² alapterületű raktár, a "B" épületbe bejövő vezetékek, a "B" épület teljes gépészeti és egyéb felszereltsége beleértve az épületszerkezetet és vakpani szerkezetet a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 726/10000 hányad.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonosiársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalkotását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

a/ az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-XXVIII. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét érintő megjelölő, illetőleg termelő tevé szolgáltatások, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények átvezetésével a társasház körzalapján, azaz a 1344/ számú tulajdoni lapon 35977/ hrsz. alatt a társasházközösség külön tulajdonként kerüljön bejegyzésre;

b/ az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az Önkormányzat javára jegyezze be;

IV. A tulajdonosiársak egymás közötti jogviszonya

A/ A külön tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban

a/ A tulajdonos a külön tulajdonú ingatlanra nézve megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján, vagy egyéb módon másnak is átengedheti, amely esetekben a társasház tulajdonosiársával szemben a hatályos jogszabályok, továbbá az alapító okirat szerinti kötelezettsége változatlanul fennáll.

b/ Az ingatlan kizárólag rendelkezésének megfelelően használható, illetőleg hasznosítható.

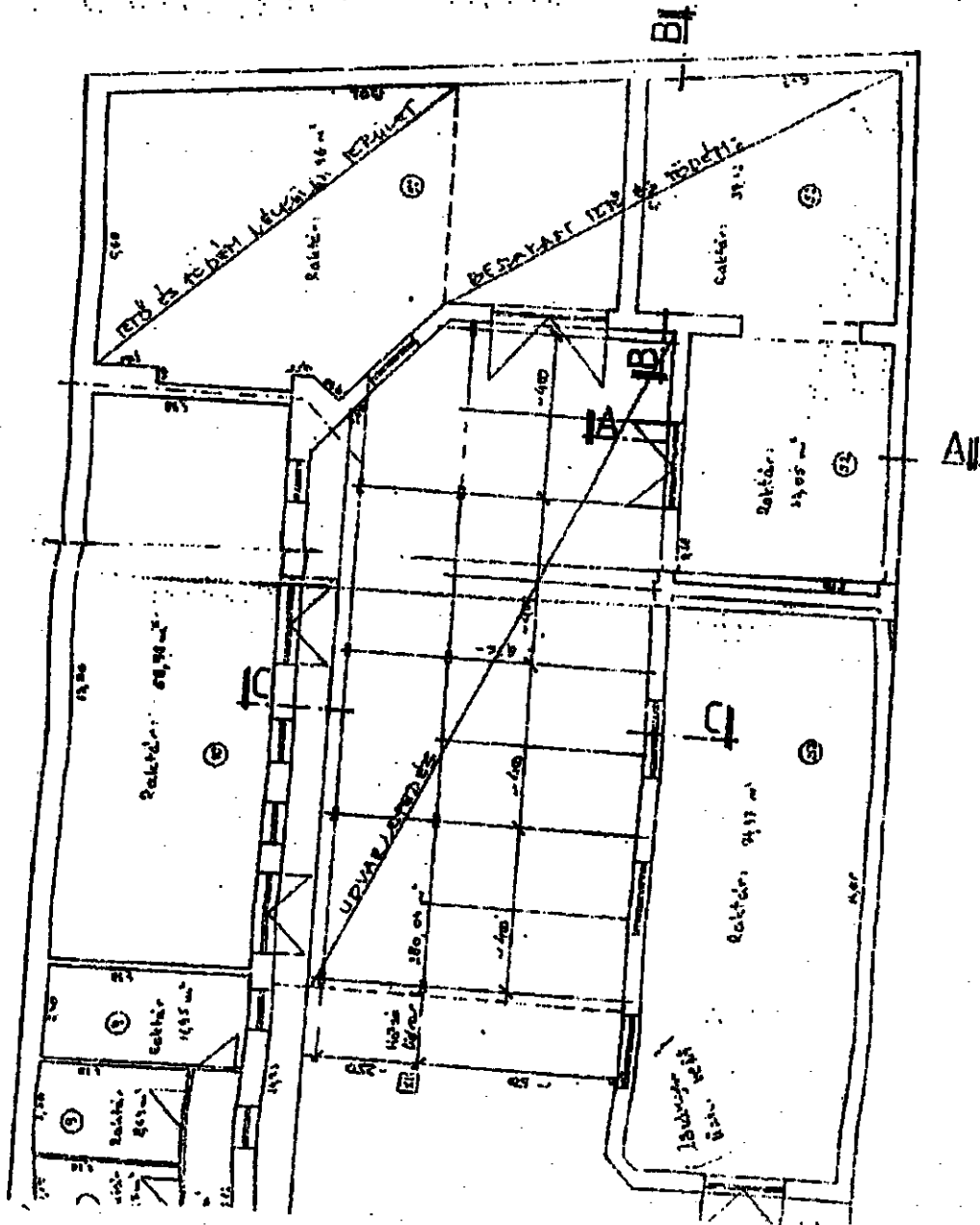
A rendelkezészenű használótól csak valamennyi tulajdonosiárs előzetes hozzájárulásával szabad eltérni

c/ Az ingatlan jó karbantartása és rendelkezészenű használhatóságának fenntartása a tulajdonos kötelezettségét képezi.

E fenntartási feladatok köréből azon hiányosságok megszüntetéséről, melyek a közös tulajdonú ingatlanrészekben, vagy más külön tulajdonú ingatlanban károsodást vonhatnak maguk után, a tulajdonos kizárólagos felelősségét képezi.

Az ingatlan fenntartásával kapcsolatban másuttal keletkezett károk megszüntetése, illetőleg az ezekkel kapcsolatban felmerülő költségek viselése is a kár felmerülését előidéző ingatlan tulajdonosiársak kötelezettségét képezi.

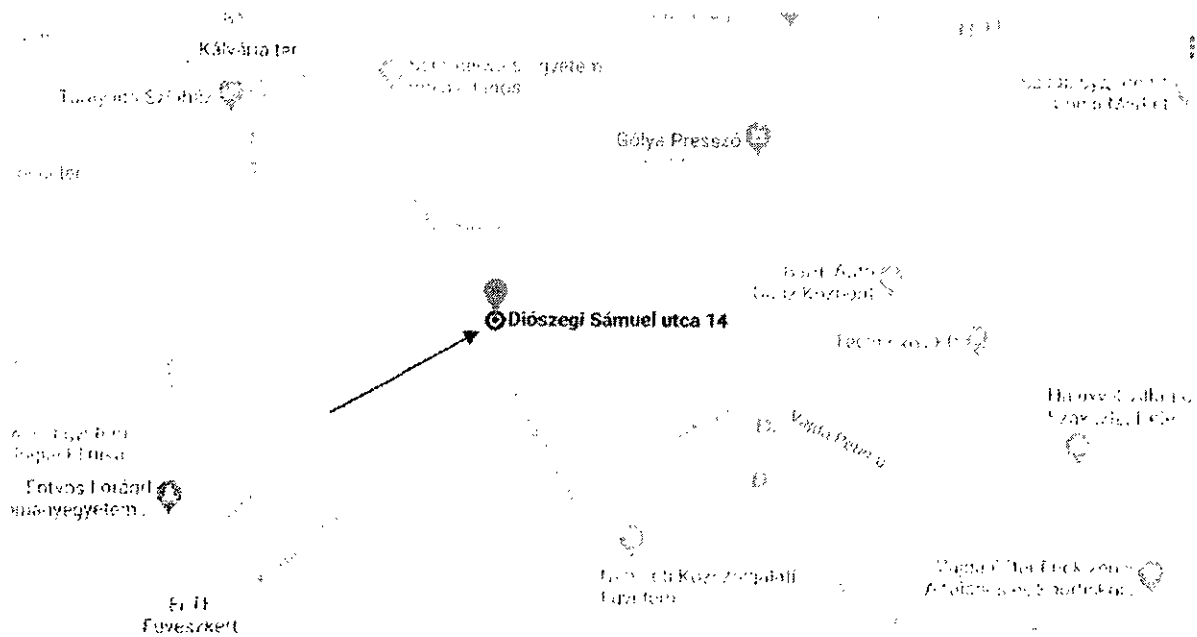
ALAPRAJZ



Az 52-es albetét alaprajzi vázolata kib. 1:100

45-2

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. homlokzat

46



06. lábazat az utcafronton



07. épület fém utcafronti kapuja



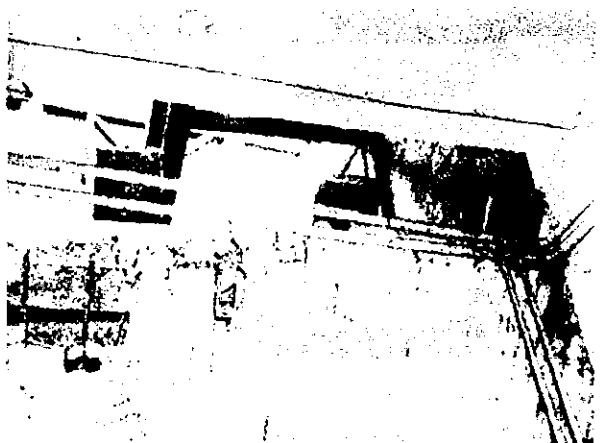
08. belső homlokzat



09. fedett belső udvari rész



10. fém tartószerkezet



11. beszakadt földém



12. beszakadt födém



13. beszakadt födém



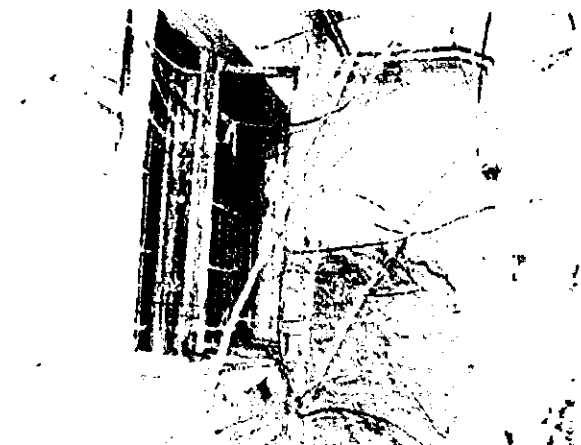
14. beszakadt födém



15. beszakadt födém



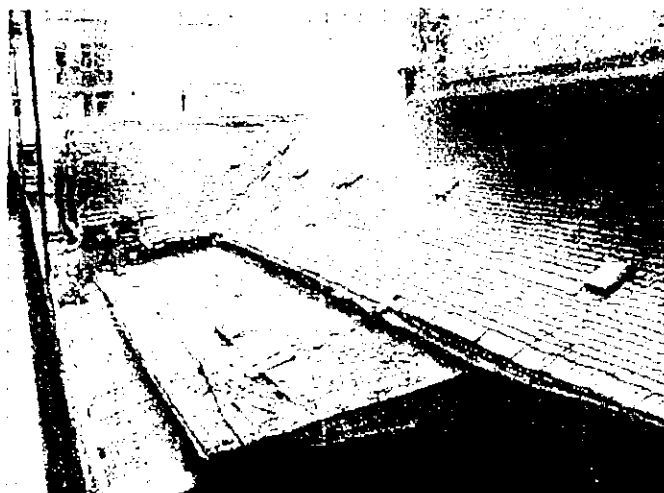
16. villanyóra



17. falszerkezet

Állapot meghatározó szakvélemény

a Budapest, VIII. Diószeghy u. 14.
52.-es számú albetét állapotáról



Megbízó: Bp. VIII. Önkormányzat képviselőjében
Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

1084 Budapest, VIII. Ór u. 8.

Készítette: KAMARA Stúdió Bt.
Kiss Ferenc

1124 Budapest, Apó V. tér 3.
okl. építő-, és építészmémők
építésügyi szakértő

Budapest, 2011. december

2. Tartalomjegyzék

| | | |
|----|-------------------------------------|-----------|
| 1. | Címlap | |
| 2. | Tartalomjegyzék | |
| 3. | Szakvélemény | |
| 4. | Fényképek a meglévő állapotról | |
| 5. | Az 52.-es albetét alaprajzi vázlata | kb. 1:100 |
| | Tetőszerkezetek metszetei | 1:50 |
| | Udvarlefedés metszete | 1:50 |

Budapest, 2011. december

A dokumentációt összeállította: Kiss Ferenc sk.

570

04

3. Állapot meghatározó szakvélemény

a Budapest, VIII. Diószeghy u. 14.

52.-es számú albetét

állapotáról

1. Előzmények

2011. őszén kaptam felkérést a Diószeghy utca 14.-es számú lakóépület udvarán található, az Önkormányzat tulajdonában lévő 52.-es albetét állapot meghatározó szakvéleményének elkészítésére. Az állapot meghatározás célja, hogy az Önkormányzat egyértelmű információkkal rendelkezzen az épületrész állapotáról, és egy későbbi értékesítés során megfelelően tudja tájékoztatni a leendő vevőket.

A megbízásnak megfelelően többször a helyszínen jártam, az épületrész kialakítását és állapotát szemrevételezéssel megvizsgáltam, és kiegészítő felméréseket végeztem az egyes szerkezetek geometriai adatainak meghatározására. A meglévő állapotot rajzokkal és fényképekkel rögzítettem.

A helyszíni felmérések során együttműködtem a faanyagvédelmi szakvéleményt készítő Verseghi-Nagy Andrással, és az elkészült szakvélemény adatait beépítettem jelen dokumentumba.

A szakvélemény készítése során felhasználtam az általam 2009. februárjában az épületrészre vonatkozóan elkészített statikai szakvéleményben foglalt információkat is.

2. Az albetétet befogadó épület általános leírása, az albetét elhelyezkedése

Az épület a Diószeghy Sámuel utcáról közelíthető meg. Alaprajzi értelemben kialakítása egyedinek tekinthető, mivel az udvari épületszárny nem a telek egyik oldalán, hanem a telek közepén húzódik, két oldalról keskeny udvarral körbevéve. Ezenkívül az épületnek van egy hátsó keresztzárnya is, amely mögött azonban az oldalszárny már a telekhatár mellé épült, mellette szélesebb udvarral. Az épület építési ideje a XX. század elejére tehető, aminek megfelel építészeti és tartószerkezeti kialakítása is.

Ebben a hátsó, szélesebb udvarban található az 52.-es albetét, amely alaprajzi értelemben 'L' alakú kialakítású, és egyik falával közvetlenül a telekhatárokra épült. Építési ideje a lakóépület keletkezésének idejére tehető, valószínűleg azzal együtt építették.

3. Az albetét általános kialakítása

Az albetét eredeti épületrésze alapincézetlen, földszintes kialakítású téglapépület, félnyereggtetős magastetővel fedve. Az 'L' alakú eredeti épületrész által közrefogott területet valamikor később acélszerkezetű féltetővel fedték be, amely ma szintén az albetét része.

Az épületrész nagy valószínűséggel eredetileg is ipari jellegű épületnek épült, amelynek megfelelő épület ma is sok található Józsefvárosban. Ezek általános jellemzői a nagy belmagasság, viszonylag nagy terek kialakítása, alacsonyabb igényszint, ipari jellegű megoldások.

4. Az albetét építészeti jellegű szerkezetei

Ahogy az előző pontban írtam, az épületrész eredetileg is alacsonyabb igényszinttel épült meg, ami a mai követelményeknek már egyáltalán nem felel meg.

A téglapépítésű épületrész építészeti szerkezetei

szigetelések: talajnedvesség elleni vízszigetelés egyáltalán nem készült
padló: nagy valószínűséggel a talajon készített betonpadló

Korlátolások: régi nagyméretű téglából épült falak, 45, 60 és 30 cm-es vastagsággal.
nyílászárók: az ablakok faanyagú szerkezetek, a nagyobb méretű kétszárnyú ajtók szintén fából készültek, illetve a hátsó szárnyon acélkapu van.
tető: kötőgerendás faszerkezetek, fűrészelt fenyő gerendákból
örömfalak: 15 cm vastag régi nagyméretű téglából épített szerkezetek, erősítő pillérekkel
tetőfedés: nagyrészt kettős hódfarkú, kisebb részben egyszerű homyolt cserép, lécezésen
esőcsatornák: horganyzott acéllemez szerkezetek
vakolatok: a falakon kívül-belül mészvakolatok készültek, míg a földemen alulról nádszövetes vakolat található.

Az acélszerkezetű udvarlefedés építészeti szerkezetei

tetőfedés: acélszerkezetre épített műanyag hullámlemez tetőfedés
esőcsatorna: horganyzott acéllemez esőcsatorna rendszer
padló: beton térburkolat készült

5. Az albetét tartószerkezeti kialakítása

A téglaeépítésű épületrész és az acélszerkezetű udvarlefedés tartószerkezeti értelemben teljesen különböző anyagokkal és rendszerrel épült meg.

A téglaeépítésű épületrész tartószerkezetei

alapozás: az alapozás nem került feltárásra, azonban az épület építési idejéből következően nagy valószínűséggel téglá sávalapok készültek, nagyjából a fagyhatáron lévő alapozási síkkal. A várható altalaj sárga homok, közepes teherbírási jellemzőkkel.
teherhordó falak: régi nagyméretű téglából épített 30 és 60 cm között változó vastagságú szerkezetek, amelyekben lévő nyílások fölött acélgerendás áthidalások készültek. A 30 cm vastag falak 45x77 cm-es pillérekkel megerősítve készültek.
födémek: az 'L' alakú épületrész hátsó szárnyában a már megsemmisült és a még megmaradt földémrész borított gerendás faszerkezet kb. 17/27 cm-es gerendákkal, amelyen homokba ágyazott, kb. 5 cm vtg. padlásburkoló téglá járőfelület van. Az oldalszárny földéme kb. 1,0 m-el lejjebb készült, mint a hátsó szárnyé, ez részben borított gerendás, részben csaposgerendás fafödém, amelyen salakfeltöltésen kb. 5 cm betonburkolat készült. A borított gerendás elemek mérete 16/16 és 15/18 cm, míg a csaposgerenda elemek kb. 21/13 cm-esek. A földéngerendák a főfalak pilléire támaszkodó hosszirányú acélgerendákba ülnek föl.
tetőszerkezet: félnyeregtes lezárás készült, a földémtől függetlenül megépített, kötőgerendás, dúcos fedélszékekkel, és lécezésen hódfarkú cserép fedéssel. Az oldalszárny fedélszékeiben a szaruzat 10/15 cm-es, a középszelenének 15/18cm-esek, míg a kötőgerendák 18/22,5 cm-esek.

Az udvarlefedés tartószerkezetei

alapozás: nem került feltárásra, de a szerkezeti kialakításból és az építési időből következően minden bizonnyal beton pontalapok készültek az acél oszlopok alatt.
függőleges tartószerkezetek: az udvar lefedés az 52.-es albetét téglaeépítésű épületrészének oldalfalára, valamint két közbenső acéloszlopsorra támaszkodik. Az oszlopok kettős \varnothing 60,3 mm átmérőjű csőszelvényből készültek, Vierendel-szerű összekötő lemezekkel.
gerendák: a kb. 4,0 m-ként elhelyezkedő acéloszlopokon szintén kettős csőszelvényből készített hosszirányú főtartók futnak, amelyekre a térlefedés fő szerkezetei, a tetőlejtés irányú, szintén acélból készült rácsostartók támaszkodnak.

A rácsostartók szintén $\varnothing 60,3$ mm átmérőjű csőszelvényből készültek. A rácsostartókon csőszelvényű, hosszirányú szelemenek tartják az egyszerű műanyag hullámlemez fedést.

merevítések: nincs külön merevítő szerkezete az udvar lefedésnek, az oszlopok valószínűleg befogott kialakításúak.

6. A faanyagvédelmi szakvélemény megállapításainak rövid összefoglalása

A szemleszintű faanyagvédelmi szakvélemény megvizsgálta az albetét tető és fődémszerkezetét, és az alábbi megállapításokat tette:

1. A hátsó épületszárny megmaradt tető és fődém szerkezete olyan súlyos mértékben károsodott, hogy nem tartható meg, azt el kell bontani.
2. Az oldalszárny tetőszerkezetén általánosan felületi károk fordulnak elő, a tetőszerkezet elemei egy károsodott szarufa kivételével megtarthatók, illetve az eltört kötőgerendát statikus közreműködésével meg kell erősíteni. A lécezés a vizsgálat szerint teljes egészében cserére szorul.
3. Az oldalszárny fődéme nagyrészt csaposgerenda szerkezet, kiegészítve kisebb felületű borított gerendás részekkel. A feltárt gerendák alapvetően épek voltak, egy helyen, az udvari fal mellett két feltárt gerendavégen felületi károsodás volt megállapítható.

Javaslatként a szakvélemény a tetőszerkezet tisztítását és védőkezelését fogalmazta meg, kb. fél éven belül, illetve a lécezés és az ereszdeszkázat kompleti cseréjét, valamint a károsodott szarufa cseréjét irányozta elő.

7. A téglalapítású épületrész károsodásainak leírása

Az épületrész hátsó szárnya hosszabb ideje használaton kívül van, azonban az oldalszárnyban ma is raktárak találhatóak. Ennek megfelelően a legsúlyosabb károsodások a hátsó szárnyat érintik, amelyek az alábbiak:

- a hátsó szárny lakóépület felőli részéről hiányzik a tető és a fődém, csak a telekhatár menti oromfal áll a fődémmagasságig visszabontva. A visszabontást 2009. februári szakvéleményemnek megfelelően végeztette el a Vagyonkezelő Kft.
- a megmaradt, telekhatár felőli oromfal felső részei meglazultak, néhol már régebben leestek téglák, kisebb faldarabok,
- az oromfalba falazott faszerkezeti elemek részben még a helyükön vannak, azonban a fal már nem fogja ezeket megfelelően,
- a hátsó szárny fennmaradó része fölött a tető részben beomlott, hiányos, a határfal menti részen teljesen hiányzik a fedés,
- a beázások miatt az egyelőre még tetővel fedett részekben is ázik a fődém, amely következtében a határfal mentén nagyobb beszakadások, fődém hiányok is kialakultak, a deszkázat részben leszakadt, és a gerendák is nagyon erősen károsodtak.
- az ázások következtében a fődémgerendák láthatóvá vált részein komoly rovar és gombakárosodások észlelhetők,
- a fedés hiányosságai miatt a tető faszerkezete is ázik, a határfal mentén részben tönkrement és leszakadt.

Az oldalszárny a hátsónál sokkal jobb állapotban van, mivel itt a tető egyelőre még védi a tartószerkezeteket, bár az eresz mentén már elindultak a károsodások. Ebben az épületszárnyban az alábbi károsodások észlelhetők:

- az ereszcatorna gyakorlatilag végig leszakadt, az alsó cserépsor lebukott, a cserepek részben elmozdultak,
- az eresz fölötti cseréplécek állapota nagyon gyenge, lehajoltak, súlyosan károsodtak,
- a kontyolt tetőrész és az oromfal csatlakozásánál szinte végig hiányzik egy sor cserép,
- a tetőszerkezet egyes elemein, elsősorban a szarufákon, illetve a födémen is ázásnyomok láthatóak, amit a feltárások idején megfigyelt beázások is megerősítenek,
- az ereszdeszkázat súlyos mértékben károsodott, részben leszakadt
- az oldalszárny födeme valamilyen ok miatt felkötésre került a tető kötőgerendáihoz, amelyek közül azonban legalább egy, valószínűleg a túlterhelés következtében, eltört,
- az oldalszárny födémén a felkötés ellenére jelentős lehajlás érzékelhető

Fenti károsodások mellett a szemrevételezéses vizsgálatok során megállapítható volt, hogy az épületrész falain alapozási hibára visszavezethető károsodás nem észlelhető.

8. Az acélszerkezetű udvarlefedés károsodásai

Az egész udvarlefedés elhanyagolt állapotban van, azonban komoly tartószerkezeti okú károsodást, túlterhelésre utaló jeleket nem észleltem. Itt is elsősorban a műanyag hullámlemez fedés van rossz állapotban, egyes részeken hiányzik, máshol beszakadt a rázuhanó cserepek és más tárgyak súlya alatt.

Az acélszerkezeti elemek kialakítása nem felel meg az általános statikai elveknek, pl. a rácsostartók nem csomópontokon terheltek. A hosszirányú gerendák és az oszlopok Vierendel jellegű szerkezetek, a szelemenek egyszerű acélsövek, stb. Az acélszerkezetnek sem hossz, sem oldalirányú merevítése nincs, csak a falakba befogott rácsostartó végek stabilizálják a szerkezetet.

9. A szerkezeti elemekre elvégzett statikai ellenőrzés eredményeinek összefoglalása

Statikai számításban ellenőriztem az alábbi szerkezeti elemeket:

- oldalszárny fölötti tető és födém szerkezet,
- udvarlefedés nagyobb rácsos tartói,
- udvarlefedés közbenső acél gerendái és oszlopai.

A statikai ellenőrző számítást a 2011. január elejétől érvényben lévő ún. EUROCODE szabványsorozat előírásai alapján végeztem, amely lényegesen eltér a korábban használt Magyar Szabványtól.

A számításokban ép faanyagot tételeztem föl, azonban a helyszínen látható helyzet alapján pl. a hátsószárnyban ennek feltételezése nem indokolt, így azt az épületrészt számítással nem is vizsgáltam. A számítások eredményei alapján az alábbiak rögzíthetők:

1. Az oldalszárny fölötti tetőszerkezet szaruzata megfelel a terhelésekre, azonban a középszelemenek csak a terhek alapértékére felelnek meg, így állapotuk tűrhetőnek minősíthető, és időszakos felülvizsgálatuk indokolt. A felülvizsgálat intervalluma 3 évben határozható meg.
2. Az oldalszárny tetőszerkezetének kötőgerendái nagymértékben túlterheltek a tető dűcaiból és a födém felkötéséből eredő koncentrált teherből származó igénybevételekre. Ezért mindenképpen a kötőgerendák megerősítése szükséges, alájuk vagy melléjük behúzott, faltól-falig terhelő, 2-2 db I 300-as acélgerendával, amelyekre a fa kötőgerendákat fel kell támasztani.
3. A hátsó épületszárny megmaradt tetőszerkezetét nem vizsgáltam mert olyan súlyos károsodások észlelhetők a szerkezeten, hogy nem végezhető korrekt számítás az elemekre.

4. Ugyanez igaz a hátsó szárny fölött megmaradt födémszerkezetre is, a súlyos károsodások miatt nem vizsgálható számítással.
5. Az udvarlefedés szerkezeti elemeire elvégzett statikai számítás az általános szerkesztési elvektől való jelentős eltérések és az anyagvastagságok ellenőrizhetetlensége miatt véleményem szerint nem ad megbízható eredményt.

10. Összefoglalás és javaslatok

A helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok, a faanyagvédelmi szakvélemény megállapításai és az ellenőrző számítások alapján, összefoglalóan az alábbi megállapítások tehetők az épületrésszel kapcsolatban:

1. A hátsó épületrész födém és tető nélküli területén a megmaradt határfal az elvégzett visszabontást és megerősítést követően stabil állapotú, tartószerkezeti értelemben igazolható, így azon az általános állagvédelmen kívül tartószerkezeti beavatkozás nem szükséges.
2. A hátsó épületrész megmaradt födéme és fedélszéke olyan súlyos mértékben károsodott, hogy nem tartható meg, így vagy a teljes elbontása, vagy cseréje, illetve megerősítése szükséges. A csere és megerősítés csak hosszabbtávú hasznosítási elképzelés esetén indokolható, mert gazdaságossága véleményem szerint kérdéses. A megerősítésre, illetve elemcserékre faanyagvédelmi szakvéleményre alapuló statikai kiviteli terv készítése szükséges.
3. Amennyiben a hátsó épületszárny födém és tetőszerkezete bontásra kerül, akkor azon a szakaszon is meg kell oldani a tűzfal állékonyságának biztosítását, amely a födémszintig való visszabontást és vasbeton koszorúval való lezárást jelent. A munkák elvégzése előtt statikai terv vagy szakvélemény készítendő a határfal helyzetének stabilizálásával kapcsolatban.
4. Ameddig a hátsó épületrész födémének és tetőszerkezetének, valamint az ormfalnak a helyzete nem oldódik meg véglegesen, a területet le kell zárni, azonban helyzetet a faszervezetek rohamos romlása miatt max. egy éven belül rendezni kell.
5. Az oldalszárny tető és födémszerkezetén, valamint a teherhordó falakon komoly statikai jellegű károsodást nem észleltem, azonban az ellenőrző számítások szerint a kötőgerendák jelentősen túlterheltek, és megerősítésük szükséges. A statikai ellenőrzés alapján kiszámolt 2-2 db U 300-as acélgerendát statikai terv szerint kell beépíteni, szintén egy éven belül. Az acélgerenda megerősítések elkészültéig a padlást le kell zárni, arra hasznos terhelés nem kerülhet, valamint a födémét közepén egy dúccsossal alá kell támasztani, a kötőgerendák jelentős tehercsökkentése érdekében. A kötőgerendák megerősítését a födém aladúcolása idején kell elvégezni.
Az ellenőrzések szerint a szaruzat megfelel a terhekből fellépő igénybevételeknek, azonban a középszelemen tűrhető állapota miatt max. 3 évenként felülvizsgálandó!
6. Az oldalszárny szerkezeteinek állapota nagymértékben függ a tetőfedés vízzárásától. Mivel a belső eres mentén és egyéb helyeken is ázások észlelhetők, ezért a tetőfedés és lécezés hiányosságait javasolt rövid időn belül kijavítani. Ez praktikusán a teljes lécezés és tetőfedés cseréjét jelenti, amely esetben célszerű esetleg könnyebb tetőfedés alkalmazása is. Ezt a munkát javasolt összekötni a kötőgerendák megerősítésével, valamint a tetőszerkezet védőkezelésével.


Ezeket a munkákat mindenképpen célszerű legkésőbb jövő év tavaszán elvégezni, mert ellenkező esetben olyan károsodási folyamatok indulhatnak el, amik kiterjedésük miatt az épületrész megtartását is veszélyeztethetik.

7. Az oldalszárny építészeti jellegű szerkezetei- padló, nyílászárók, esőcsatorna rendszer- olyan mértékben elavultak és károsodtak, hogy felújításuk nem gazdaságos, mindenképpen cseréjük indokolt.
8. Az oldalszámban gépészeti berendezés és rendszer gyakorlatilag nincs, az elektromos rendszer pedig olyan mértékben elöregedett, hogy azzal számolni nem lehet, mindenképpen új, teljes kiépítés szükséges. Ezzel kapcsolatban megvizsgálandó a közműellátás megfelelő biztosíthatósága és beruházási költsége is.
9. Az udvarletfedés szerkezeteinek általános kialakítása, a rendszer és az egyes elemek jellemzői arra utalnak, hogy az acélszerkezet ideiglenes jelleggel készült, igény szintje nagyon alacsony. Bár a szerkezeten, a tetőfedést kivéve komoly károsodások nem észlelhetők, fentiek miatt mégis javasolható elbontása, mivel csak nagyon gazdaságtalanul lehetne megfelelővé tenni.
10. Tekintettel arra, hogy az oldalszámban faanyagú szerkezetek találhatóak, amelyek vízre nagyon érzékenyek, ezért javasolható a téli előtti a tetőfedés nagyobb hiányosságainak javítása, hogy legalább közvetlen beázás ne károsítsa a szerkezeteket.

Röviden összefoglalva a fentieket, a hátsó szárny födémének és tetőszerkezetének bontása szükséges, amellyel összefüggésben el kell végezni a megmaradó határfal visszabontását és stabilizálását. Az oldalszárny födém és tetőszerkezete megtartható, azonban a kötőgerendák megerősítésén kívül a tetőfedés és lécezés teljes cseréje indokolt, emellett az oldalszárny építészeti jellegű szerkezetei cserélendők, valamint a gépészeti és elektromos rendszer is kiépítendő.

A tartószerkezeti megerősítési munkák véleményem szerint építési engedély kötelesek.

Budapest, 2011. december


Kiss Ferenc
okl. építő-, és építészmérnök
építésügyi szakértő
T-SZ-13-2147

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: Fecske u. 14. pince
HRSZ: 34992/0/A/17

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft.
Értékbecslő: Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 165.424 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 9.760.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:
Dátuma: 2019.10.10
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019.10.22

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

*Aktualizált értékek:

| | |
|------------------------------|---|
| Fajlagos forgalmi érték: | 165.424,- Ft/m ² |
| Az ingatlan forgalmi értéke: | 9.760.000,- Ft |
| Likvid forgalmi érték: | 6.830.000,- 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. április 6.

2020 APR 07.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

57

24

R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Fecske utca 14. pince üzlet (Hrsz.: 34992/0/A/17)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Fecske utca 14. szám (hrsz.:34992/0/A/17) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pince üzlet forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. október 10.

58

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házsám, emelet, ajtó : Fecske utca 14. pince
Hrsz. : 34992/0/A/17

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : -
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 59 m²
Belmagasság : 2,5 méter
A bejárati ajtó magassága : 1,8 m
Eszmei hányad : 1.175/10.000
Komfortfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 298 m²

ÉRTÉKELÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

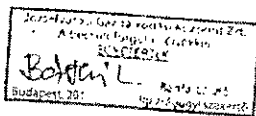
Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 165.424,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 9.760.000,- Ft
azaz *Kilencmillió-hétszázhatvanezer forint*
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 6.700.000,- Ft
azaz *Hatmillió-hétszázézer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : 7.080.000,- Ft
azaz *Hétmillió-nyolevanezer forint*

Budapest, 2019. október 10.

Készítette:

Toronyi Ferenc
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002
Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938654

2019 OKT 22



59

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Fecske utca 14 szám alatti, 34992/0/A/17 hrsz-ú pince üzlet értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. október 8.

2.4. Felhasznált dokumentumok

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|--|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1084 Budapest, Fecske utca 14. pincszint |
| Helyrajzi szám | : 34992/0/A/17 |
| Megnevezése | : üzlethelyiség |
| Terület | : 59 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : - |
| Terhek | : - |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Fecske utcában, a Déri Miksa utca és a Bérkocsis utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, az értékelt ingatlanban nem találtunk közművet. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Fecske utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|---|
| Építés ideje | : 1800-as évek vége |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alpozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, közepes állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, közepes állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, közepes állapotú |
| tetőszerkezet | : nyeregtető, átlagos állapotú |
| héjazat | : cserépfedés, megfelelő állapotú |
| külső felületképzés: | kőporos vakolat, rossz állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|---|
| külső nyílászárók | : fémszerkezetű ajtó és ablak, rossz állapotú |
| belső nyílászárók | : - |
| padozat, burkolat | : beton, rossz állapotban |
| belső felületképzés: | vakolt, rossz állapotban |
| gépészet, hőleadók: | - |

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1800-as évek végén épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Fecske utcában, a Déri Miksa utca és a Bérkocsis utca között lévő társasház pincéjében található, a Fecske felől önállóan közelíthető meg.

A vizsgált ingatlanban közművet nem találtunk. Az ingatlan több helyiségre osztott, melyek belmagassága 2,5 m. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,8 m.

A bejárati ajtó és ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, rossz állapotban. A falak vakoltak, sok helyen vakolatleválás látható, rossz állapotúak.

Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Összességében az ingatlan rossz műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Üzlettér | 17,40 |
| Üzlettér | 16,80 |
| Üzlettér | 21,80 |
| WC | 2,60 |
| Összesen | 58,60 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 58,60 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m²) | 59,00 |

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 59,0 m².

4. Érték meghatározás**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---|------|------------------------|-----|----------------------|------|------------------------|------|----------------------|------|
| | | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | |
| Az ingatlan funkciója | Üzlet | Üzlet | | Üzlet | | Üzlet | | Üzlet | | Üzlet | |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | |
| Utca, házszám | Fecske utca 14. | Baross utca | | Bérmocsis utca | | Déri Miksa utca | | József utca | | Népszínház utca | |
| Épületen belüli elhelyezkedés | pince | alagsor | | pince | | alagsor | | alagsor | | pince | |
| Ingatlan redukált összterülete | 59 | 43 | | 55 | | 60 | | 40 | | 34 | |
| Komfortfokozata | komfort nélküli | komfortos | | félkomfortos | | komfortos | | komfortos | | komfortos | |
| Építés éve | 1800-as évek vége | 1911 | | 1923 | | 1926 | | 1918 | | 1900 | |
| Szerkezet, állapot | tégla, rossz állapot | tégla, felújított állapot | | tégla, átlagos állapot | | tégla, jó állapot | | tégla, közepes állapot | | tégla, jó állapot | |
| Eladási ár Ft-ban | | 9 460 000 | | 10 900 000 | | 12 450 000 | | 9 200 000 | | 7 930 000 | |
| Eladás ideje | | 2019 | | 2019 | | 2019 | | 2019 | | 2019 | |
| Összehasonlító adat forrása | | Adatbázis | | Adatbázis | | Adatbázis | | Adatbázis | | Adatbázis | |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 220 000 | | 198 182 | | 207 500 | | 230 000 | | 233 235 | |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | |
| elhelyezkedés (1) | | jobb | -5% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | jobb | -5% |
| ingatlan mérete (2) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | kisebb | -5% | kisebb | -5% |
| használatosság (3) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| közmvévek, komfortosság (4) | | jobb | -10% | jobb | -5% | jobb | -10% | jobb | -10% | jobb | -10% |
| műszaki állapot (5) | | jobb | -10% | jobb | -5% | jobb | -10% | jobb | -5% | jobb | -10% |
| ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -25% | | -10% | | -20% | | -20% | | -30% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 165 000 | | 178 364 | | 166 000 | | 184 000 | | 163 265 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | 100% | 20% | | 20% | | 20% | | 20% | | 20% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | 171 326 | | | | | | | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | 10 110 000 | <i>azaz Tízmillió-százötzezer forint</i> | | | | | | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | 7 080 000 | <i>azaz Hétmillió-nyolcvanezer forint</i> | | | | | | | | | |

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.530 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|------------------------|--|
| 1. Üzlet, alagsor, Baross utca | 37 | 65 000 | 1 757 |
| 2. Üzlet, alagsor, Bezerédi utca | 56 | 90 000 | 1 607 |
| 3. Üzlet, pince, Népszínház utca | 50 | 89 000 | 1 780 |
| 4. Üzlet, felszuterén, Magdolna utca | 28 | 41 000 | 1 464 |
| 5. Üzlet, pince, Szigony utca | 72 | 74 000 | 1 028 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 530 |
| korrekció | 0% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 530 |
| Megnevezés | | Adatok, értékek | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 59 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó | | | 90 270 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év | | | 1 083 240 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 812 430 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 24 373 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 24 373 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 32 497 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 81 243 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 731 187 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,0% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 10 445 529 |
| Befektetési kiadások | | | 1 500 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 8 945 529 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 8 950 000 |

| | |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | % |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 |
| Ország kockázat | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat | :1,4 |

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

| | | |
|---|------------------|--|
| Teleknagyság (m ²) | 298 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 1 175 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 35 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 190 000 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 6 700 000 | <i>azaz Hatmillió-hétszázezer forint</i> |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbé adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft |
|---------------------------------------|---|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 10 110 000 | 8 945 529 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 9 760 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Fecske utca 14. szám (34992/0/A/17 hrsz-ú) alatti pince üzlet jelenlegi piaci értékét:

9.760.000 Ft-ban,

azaz

Kilencmillió-hétszázhatvan ezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. október 10.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 0109-938054

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MELLÉKLETEK

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/456120/2019

2019.09.27

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34992/0/A/17 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Pacska utca 14. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma ezrési hányad tulajdoni forma

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/E41 | ezrési hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| üzlethelyiség | 59 | 0 0 | 1175/10000 | önkormányzat |
| Bejegyző határozat: 149737/1/2007/07.05.08 | | | | |

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

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVÉNEM RENDJELEKZIK

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

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

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

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

II.

Közös és külön tulajdon

A) Közös tulajdon

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

Telek, a beépítetlen részen levő térburkolattal együtt 298 m²

| | |
|--------------------|-----------------------|
| I. Udvar | 59,00 m ² |
| II. Padlás feljáró | 2,10 m ² |
| III. Padlástér | 152,90 m ² |

Pince szinten

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

II. emeleten:

11./ Önkormányzatot illeti a 34992/A/11 helyrajzi számon felvett, természetben a II. emelet 10. szám alatt található, összesen 35,00 m² alapterületű, 1 szobából, konyhából, kamrából álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 701/10.000 tulajdoni hányaddal.

12./ Önkormányzatot illeti a 34992/A/12 helyrajzi számon felvett, természetben a II. emelet 11. szám alatt található, összesen 22,30 m² alapterületű, 1 szobából, konyhából álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 447/10.000 tulajdoni hányaddal.

13./ Önkormányzatot illeti a 34992/A/13 helyrajzi számon felvett, természetben a II. emelet 12. szám alatt található, összesen 26,70 m² alapterületű, 1 szobából, konyhából, zuhanyzóból álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 535/10.000 tulajdoni hányaddal.

14./ Önkormányzatot illeti a 34992/A/14 helyrajzi számon felvett, természetben a II. emelet 14. szám alatt található, összesen 35,60 m² alapterületű, 1 szobából, zuhanyzóból, konyhából és közlekedőből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 714/10.000 tulajdoni hányaddal.

15./ Önkormányzatot illeti a 34992/A/15 helyrajzi számon felvett, természetben a II. emelet 15. szám alatt található, összesen 28,90 m² alapterületű, 1 szobából, konyhából, előszobából, étkezőből, WC-ből, fürdőből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 579/10.000 tulajdoni hányaddal.

Pince szinten:

16./ Önkormányzatot illeti a 34992/A/16 helyrajzi számon felvett, természetben a pince szinten található, összesen 14,00 m² alapterületű 1 üzlethelyiségből álló üzlethelyiség, a közös tulajdonból hozzátartozó 281/10.000 tulajdoni hányaddal.

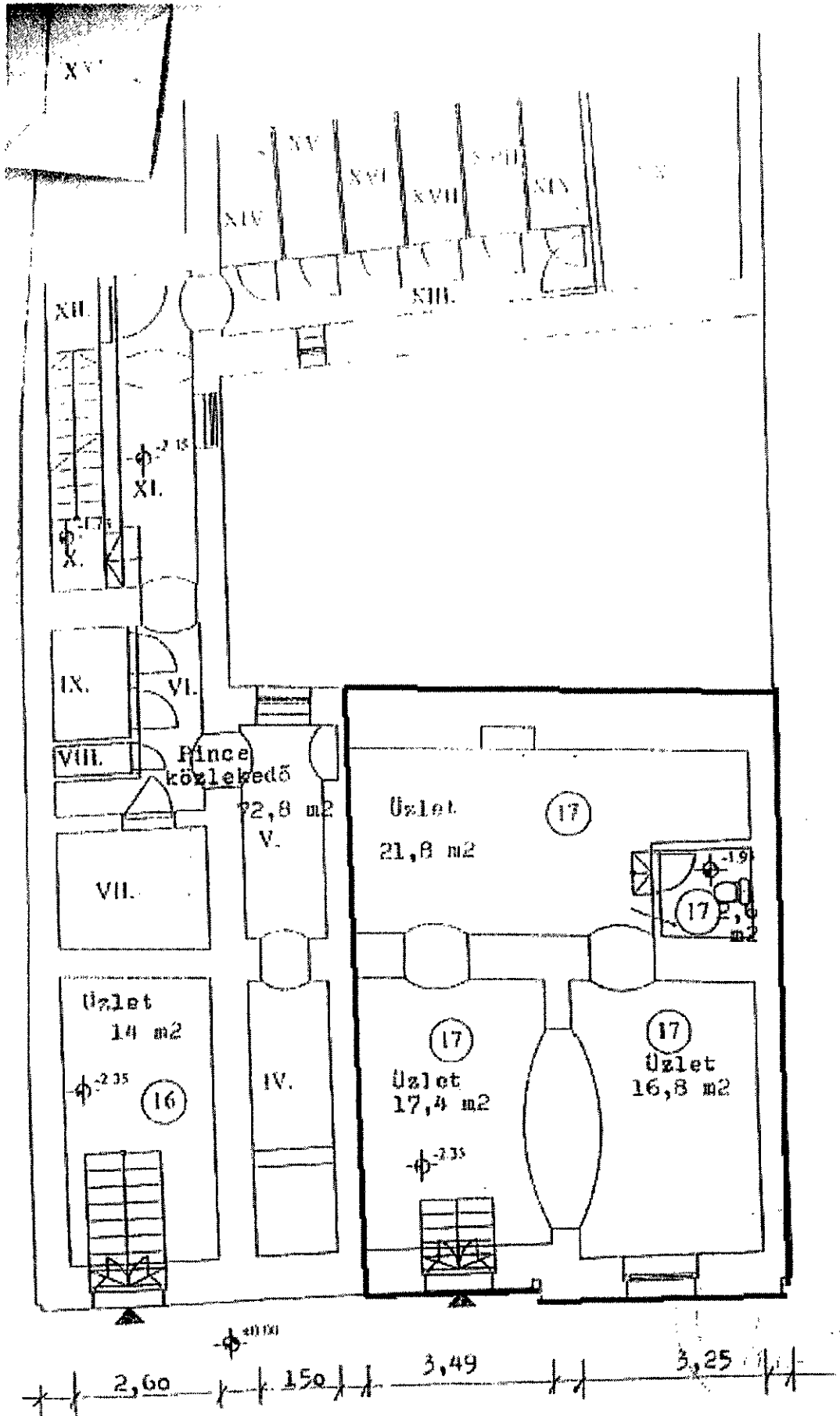
17./ Önkormányzatot illeti a 34992/A/17 helyrajzi számon felvett, természetben a pince szinten található, összesen 58,60 m² alapterületű 3 üzlethelyiségből, WC-ből álló üzlethelyiség, a közös tulajdonból hozzátartozó 1175/10.000 tulajdoni hányaddal.

III.

A tulajdonostársak jogviszonya

a.) A társasház tulajdon egysége

A társasházban levő lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiség – a közös tulajdonból a tulajdonost megillető hányaddal – önálló ingatlanok (társasházi öröklakás), a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak. A külön tulajdoni illetőségek alkotórészei jogilag egységes osztatlan egészet alkotnak, amelyet megosztani, megosztva másra átruházni, akár megosztva, akár egészben más társasház tulajdoni illetőséggel egyesíteni csak az alapító okirat megváltoztatásával, okiratba foglalt közös megegyezés alapján lehet.



5,76
 3,32
 5,0

DR. SZUTS ÁGNES UJVEHŐI BODA
 ÉPÍTÉSZ
 DR. SZUTS ÁGNES
 UJVEHŐI
 1085 Bp., Nagymező u. 28.
 Tel./Fax: 350-35-11

2,60 1,50 3,49 3,25

Pityer Mihály
 önk. ép. mérnök
 Erzsébet városi Jászud E-181 0975
 Japán utca 237/Bp./91
 építészeti szolgálat 21726 ÉVME
 1113 Bp. Elck u. 8.

Bp.VIII.Fecske u 14.Társasház
 PINCE alaprajza Hrsz:34992
 Ép.2007.04.05. M=1:100

71

1084 Budapest, Fecske utca 14. földszint 1. Hrsz.: 34992/0/A/17



Könyezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Vizsgált ingatlan frontja



Vizsgált ingatlan bejárata

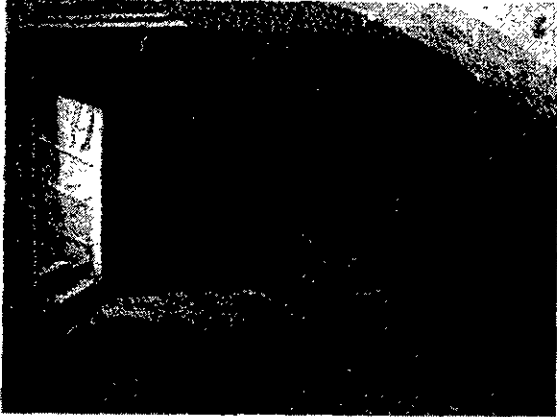


Vizsgált ingatlan bejárata

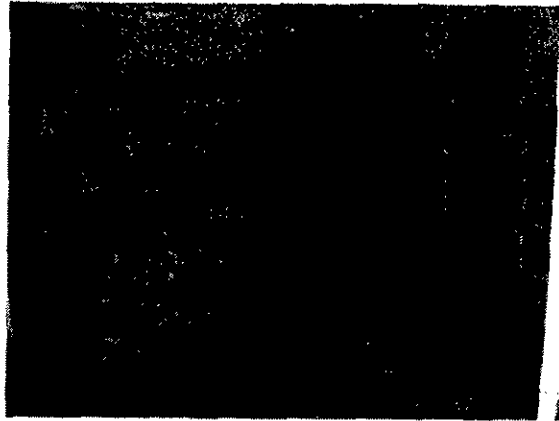
2019. október 8.

72 4

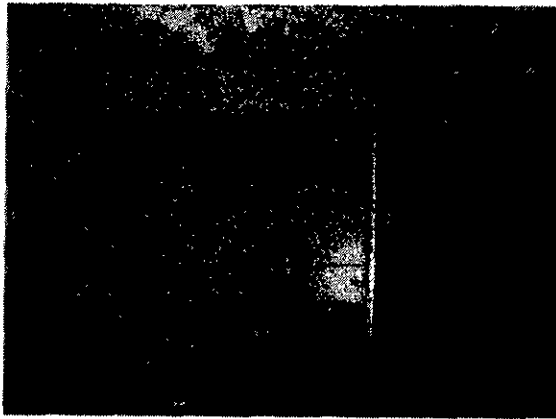
1084 Budapest, Fecske utca 14. földszint 1. Hrsz.: 34992/0/A/17



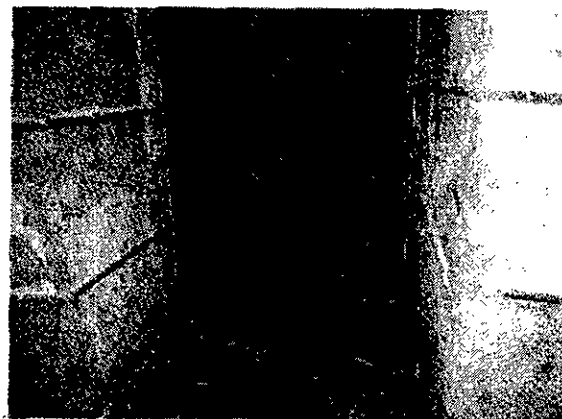
Üzlet



Üzlet



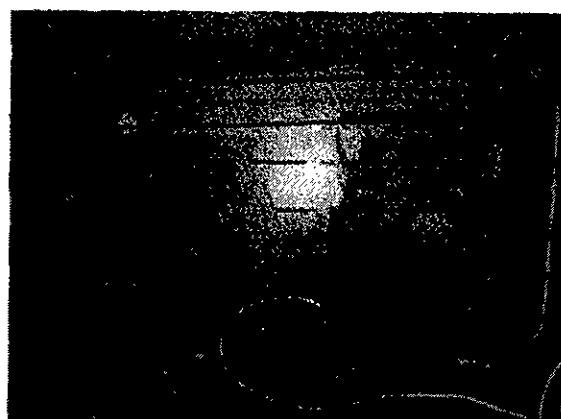
Üzlet



Üzlet



Üzlet



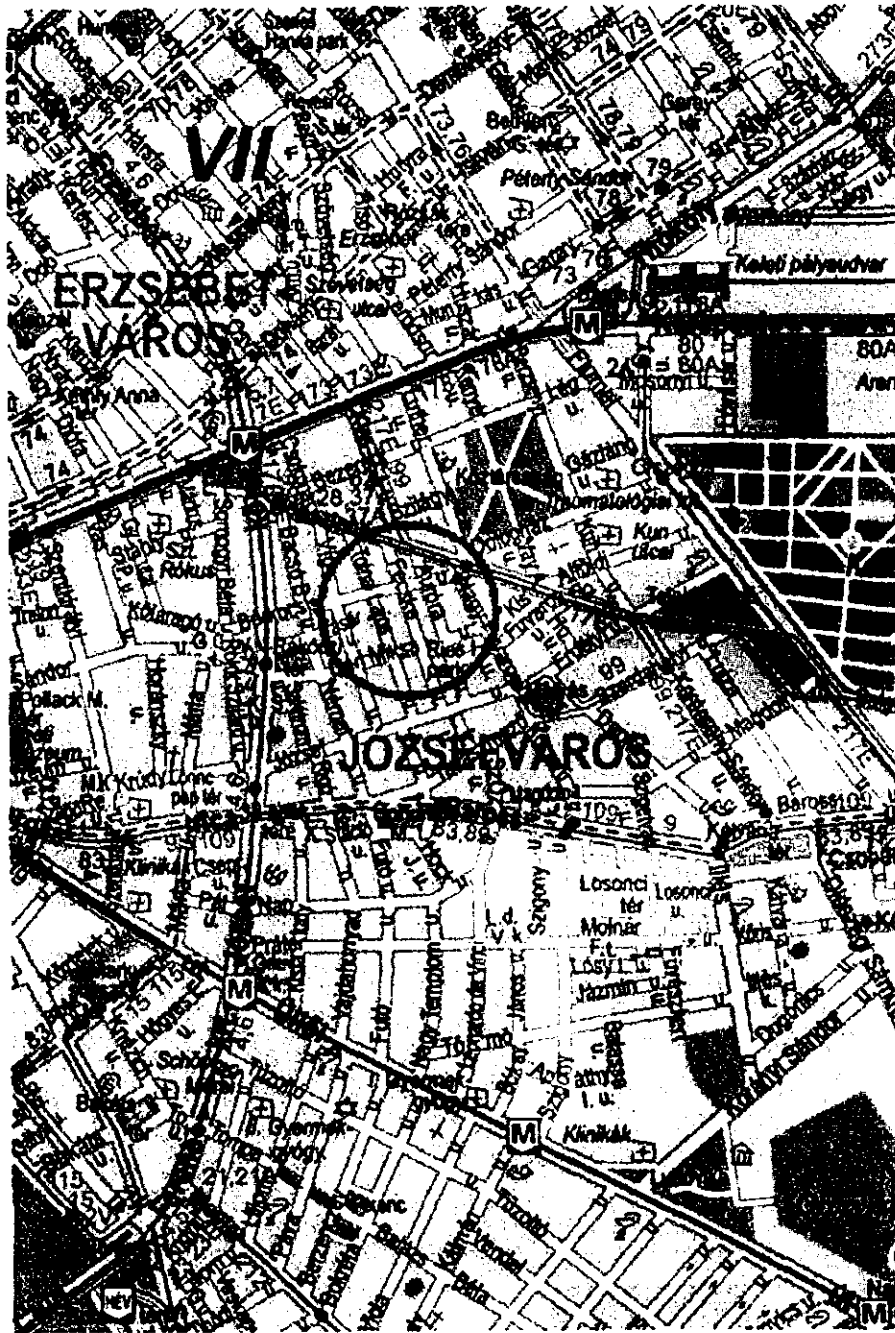
Üzlet

2019. október 8.

73 *sm*

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Fecske utca 14.



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: Fecske u. 15. alagsor
HRSZ: 34990/0/A/15

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 188.482 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 5.280.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:
Dátuma: 2019.11.14
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019.11.19

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

| | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Fajlagos forgalmi érték: |188.482,-..... Ft/m ² |
| Az ingatlan forgalmi értéke: |5.280.000,- Ft |
| Likvid forgalmi érték: |3.696.000,- Ft 70 % |

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. április 6.

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

75 24

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
Info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-427

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Fecske utca 15. alagsor 15.



szám alatti

34987/0/A/15 hrsz-ú

tároló ingatlanról

Budapest, 2019. november

Független | Megbízható | Értékmérő

76

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-427 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Csarnok negyed |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint) | : 1084 Budapest, Fecske utca 15. alagsor 15. |
| Helyrajzi száma | : 34987/0/A/15 |
| Ingatlan megnevezése | : tároló |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása | : nem hasznosított |
| Szobák száma | : - |
| Komfortfokozat | : - |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 28 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 28 m ² Fajlagos m ² ár: 188 482 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 597 m ² |
| Eszmei hányad | : 231 / 10000 |
| Belső műszaki állapot | : gyenge |
| Megközelíthetősége | : alagsori |
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |

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

| | |
|--|--|
| forgalmi értéke: | 5 280 000 Ft |
| | azaz Ötmillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft . |
| melyből a telek eszmei értéke: | 3 030 000 Ft |
| | azaz Hárommillió-harmincezer- Ft . |
| likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: | 4 220 000 Ft |
| | azaz Négymillió-kettőszázhuszezer- 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 | : 2019. november 4. |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

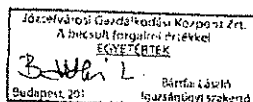
Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. november 14.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, Baross u. 69
Adószám: 12771013-2-42
www.cpr-veertekelo-es-ek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyoneértékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2019 NOV 19.



77
yu

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, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

| | |
|----------------------------------|--|
| Széljegy tartalma: | nincs bejegyzés |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint): | 1084 Budapest, Fecske utca 15. alagsor 15. |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 28 m ² |
| Helyrajzi száma: | 34987/0/A/15 |
| Ingatlan megnevezése: | tároló |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása: | nem hasznosított |
| Bejegyző határozat: | nincs bejegyzés |

II. rész:

| | |
|------------------|-------------------------------|
| Tulajdonviszony: | Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 |
|------------------|-------------------------------|

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnoknegyed kerületrészében található, utcafronti zártosult beépítésű társasház belső udvari részének alagsori szintjén helyezkedik el, közvetlen belső udvari bejáratral. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.

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

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A saroktelken elhelyezkedő, utcafronti zártosorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácscserekeszetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület utcafronti földszintjén található, közvetlen utcafronti bejáráttal rendelkezik.

Az épület utcafronti homlokzata a lábazati részen mészkő, illetve műkő burkolattal ellátott, feletette egységes klinker burkolat található. Az utcafronti kapu környékén jelentős szerkezeti hiba tapasztalható, a felszíni víz miatt a téglaburkolat kötőanyaga kimosódott, a szerkezet erőteljesen morzsolódott. A belső udvari homlokzat vegyes képet mutat, részben karbantartott, részben amortizált állapotban van, a közlekedő folyosók és a korlátok állapota megfelelő, a tetőszerkezet jelentősebb szerkezeti/esztétikai hibáktól mentes.

Az ingatlan 200 cm bejárati magasságú, 80 cm széles fém tok- és szárnyszerkezettel készített, műanyag borítású ajtaja egy zárral rendelkezik, az egyetlen homlokzati ablak műanyag tokszerkezetű OSB lappal borították. A belső tér jelentősen amortizált állapotban van, mind a fal- mind a padlóburkolatok cserére érettek, jelentős a penészesedés, a vakolatmérés, a falszerkezeten növények gyökerei törtek utat maguknak. Az ingatlan belmagassága 260 cm, a szinteket elválasztó födém rozsdás fém tartógerendái néhol látszanak. Közműhálózatok közül víz, közcsatorna és villany kiépített, víz- és villanyóra megtalálható. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszerek nem kiépítettek. Az ingatlan jelentős vízszennyezéssel, illetve abból adódó szerkezeti és esztétikai hibákkal rendelkezik, műszakilag és esztétikailag is jelentős mértékű felújítása szükséges.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|---|------------------------|
| Épület építési éve: | ~1920 | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | alagsor + félemelet + emelet | |
| Alapozás, szigetelés: | tégla sávalap, nincs szigetelés | felújítandó |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | kisméretű falazótégla szerkezet | átlagos |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendás, téglabélésű | felújítandó |
| Tetőszerkezete: | fa ácscserekeszetű magastető, cserép fedéssel | átlagos |
| Épület homlokzata: | klinkertégla burkolat, műkő és mészkő lábazat | átlagos |

Értékelt helyiségcsoport: tároló

| | | |
|--|--|-------------|
| Belső terek felülete: | vakolt/nyers téglafelület | gyenge |
| Belső terek burkolata: | hajópadló, beton, föld | gyenge |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | nincs kiépített hálózat | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | nincs | |
| Külső nyílászárók: | fém tartószerkezetű bejárati ajtó és műanyag szerkezetű ablakok (OSB lappal borítva) | felújítandó |
| Bejárati nyílás magassága: | 200 cm | átlagos |
| Átlagos belmagassága: | 260 cm | átlagos |
| Belső nyílászárók: | nincs | |
| Fűtési rendszer: | nincs kiépített hálózat | |
| Melegvíz biztosítása: | nincs kiépített hálózat | |
| Meglévő közmű-kiállások: | víz, villany, közcsatorna | átlagos |
| Meglévő közmű mérőórák: | vízóra, villanyóra | átlagos |
| Felújítás éve: | | |
| Felújítás tárgya: | | |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: | | gyenge |

Megjegyzés:

79

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzatának jelentős része egységes klinkertégla burkolattal ellátott, csak a lábazati rész egyes pontjain látható beavatkozást igénylő szerkezeti/esztétikai hiba. Az ereszcatorna és a tetőszerkezet biztosítja a felszíni vízelveztést.

Albetét:

Az albetét hasznosítása jelen állapotában behatárolt. Jelentős mértékű esztétikai és műszaki amortizációval rendelkezik, a jelentős mértékű penészesedés és dohosodás közegészségügyi kockázatot jelent. A homlokzati nyílászárók közül az ablak OSB lappal fedett, egyszerűen eltávolítható.

Bérlői megjegyzés:**4.4. Helyiségkimutatás**

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrekción | Hasznos |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| tároló | hajópadló, kerámia, föld | vakolt/nyers falfelület | 28,00 m ² | 100% | 28,00 m ² |
| mérési korrekció | | | | | 0,00 m ² |
| Összesen: | | | 28,00 m² | | 28,00 m² |
| Összesen, kerekítve: | | | 28 m² | | 28 m² |

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározásánál az ingatlan-nyilvántartás szerinti adatot vettük figyelembe.

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések 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 (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. A jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A kockázati kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ingatlanpiaci kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $0,45\% + 1,5\% + 1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. \text{ (2019. IV. n.év)}$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
7. A jelenérték általában a jövedelmentermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretklímátás 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.

Építmények eszmei értékének számítása:

| | | |
|--|---------------------------|---------------------------------|
| területen belüli elhelyezkedése: | Csarnok negyed | |
| területhez telek területe: | 597 m ² | |
| terület arányad: | 231 | / 10000 |
| területhez jutó telek terület: | 13,79 m ² | |
| területi átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² | |
| területi pótlási tényező: | 1,0 | |
| területi eszmei értéke: | 3 030 000 Ft | , Hárommillió-harmincezer- Ft . |

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

| Adatok | Értékelt ing. | ÖH adat 1. | ÖH adat 2. | ÖH adat 3. | ÖH adat 4. | ÖH adat 5. |
|---|--|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------|
| Ingatlan elhelyezkedése: | 1084 Budapest, Fecske utca 15. alagsor 15. | VIII. ker., Auróra utca 29-31 | VIII. ker., Puskin utca | VIII. ker., Práter utca 37. | VIII. ker., Hornok utca | VIII. ker., Illés utca |
| megnevezése: | tároló | garázs /raktár | raktár | raktár | raktár | lakás |
| alapterület (m ²): | 28 | 22 | 30 | 50 | 71 | 27 |
| kinálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K | K | K |
| kinálati ár / adásvételi ár (Ft): | | 6 300 000 | 7 000 000 | 8 500 000 | 10 500 000 | 6 600 000 |
| kinálat /adásvétel ideje (év): | | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 |
| kinálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 272 045 | 221 667 | 161 500 | 140 493 | 232 222 |
| KORREKCIÓK | | | | | | |
| eltérő alapterület | | -1% | 0% | 4% | 9% | 0% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | -5% | 0% | 5% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| általános műszaki állapot | | -10% | -10% | 0% | 0% | -5% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk) | | 0% | 0% | 0% | 0% | -5% |
| szerkezeti károsodások (pl: vízesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| alternatív hasznosíthatóság | | -5% | 0% | 0% | 0% | -5% |
| ház műszaki állapota | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | -16% | -15% | 4% | 14% | -15% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 227 974 | 189 303 | 168 606 | 159 600 | 196 924 |
| Fajlagos átlagár: | | 188 482 Ft/m² | | | | |
| Ingatlan becült piaci értéke: | | 5 277 496 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 5 280 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

| | |
|----------|--|
| 1. adat: | Csarnoknegyed, Zárt belső udvar földszintjén elhelyezkedő garázs, raktározási lehetőséggel, ingatlan.com/30428080 |
| 2. adat: | Palotanegyedben, pincszinti raktárhelyiség, víz és villany kiépített, ingatlan.com/30249233 |
| 3. adat: | Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/28960637 |
| 4. adat: | Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, https://ingatlan.com/29942210 |
| 5. adat: | Udvari bejáratos leromlott állapotban lévő helyiség, wc-vel, fűtés nélküli helyiség. Az épület felújítandó. Ingatlan.com/22001244 |

Az összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

5 280 000 Ft

azaz Ötmillió-kettőszáznolcvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|--|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ingyan elhelyezkedése: | 1084 Budapest, Fecske utca 15. alagsor 15. | VIII. ker., Bacsó Béla utca 12 | VIII. ker., Déri Miksa utca | VIII. ker., Vig utca 9. |
| Ingyan megnevezése: | tároló | raktár | raktár | raktár |
| hasznosítható terület (m ²): | 28 | 65 | 210 | 20 |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): | | 100 000 | 185 000 | 25 000 |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó): | | 2019 | 2019 | 2019 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -5% | -5% | -5% |
| fajlagos alapár (Ft/m ² /hó): | | 1 462 | 837 | 1 188 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| eltérő alapterület | | 7% | 36% | -2% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -10% | -5% | -10% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | -3% | 31% | -12% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 1 424 Ft/m ² /hó | 1 100 Ft/m ² /hó | 1 050 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 1 191 Ft/m ² /hó | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Csarnoknegyed, több helyiségből álló, felújítandó állapotú, utca és belső udvar felől is megközelíthető, ingatlan.com/26550998
3. adat: Csarnoknegyed, tároló, amely egybe van nyitva egy másik, alacsony belmagasságú helyiséggel, ingatlan.com/28934477

| Hozamszámítás | | |
|------------------------------------|------|-----------------------------|
| Bevételek: | | |
| piaci adatok szerint bevételek: | | 1 191 Ft/m ² /hó |
| Külhasználtság: | | 85% |
| Évesbe vehető éves bevétel: | | 340 150 Ft |
| Költségek: | | |
| Építési alap: | 5% | 17 007 Ft |
| Építési költségek: | 2% | 6 803 Ft |
| Építési költségek: | 5% | 17 007 Ft |
| Összesen: | | 40 818 Ft |
| Nettó eredmény: | | 299 332 Ft |
| Nettó eredmény (számítás 6. old.): | 7,0% | |
| Nettó érték kerekítve: | | 4 280 000 Ft |

Nettó érték számításán alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 280 000 Ft

azaz Négy millió-kettő száznyolcvanezer 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: | 5 280 000 Ft | 100% | 5 280 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 4 280 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 5 280 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

5 280 000 Ft

azaz, Ötmillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

Ingatlan címe: 1084 Budapest, Fecske utca 15. alagsor 15.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 5 280 000 Ft
azaz Ötmillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. november 4.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. november 14.

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. ALÁPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 1. Ingatlanrajz másolata | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. Tervelemény másolata | <input type="checkbox"/> |
| 3. ... | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4. ... alapító okirat (részlet) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5. ... vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) | <input type="checkbox"/> |
| 6. ... szerződés | <input type="checkbox"/> |
| 7. ... alkalmazkodását mutató térkép | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8. ... | <input checked="" type="checkbox"/> |

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1119 Budapest, PF 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes ki!
Rajzszám: 900004/2071422/19
2019. 10. 29.

BUDAPEST VIII. KER.

Helyterület: 34987/0/A/15 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Fecske utca 15. alagsor. egyélt.
JELLSZ

| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés | terület m ² | erőszak száma egység/ÉÉI | születi helye m ² | tulajdoni C |
|--|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------|
| társuló bejegyzés határonat: 217117/1/2003/03 07.15 | 28 | 0 0 | 211/10000 | |
| bejegyzés határonat: 217117/1/2003/03 07.15 Társasház | | | | |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

| 2. Tulajdoni hányad: 1/1 | bejegyzés határonat, születési szám | terület | erőszak száma | születi helye |
|--|-------------------------------------|---------|---------------|---------------|
| bejegyzés határonat, születési szám: 217117/1/2003/03 07.15 jegyzési száma: 2003. évi XXVIII. tv. 1. § 240/17/1791/1793.12 06. jegyzési száma: 2003. évi XXVIII. tv. 1. § 240/17/1791/1793.12 06. jegyzési száma: 2003. évi XXVIII. tv. 1. § 240/17/1791/1793.12 06. név: JUSZÁRÓKÉSI Csaba sz: 1007 BUDAPEST VIII. KER. Budaörsi útca 51-57. | 28 | 0 0 | 211/10000 | |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

87 20

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

U

**URBS Társasházakat Képviseelő, Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT Budapest, Károly krt 25**

**TÁRSASHÁZI TULAJDONT
ALAPÍTÓ OKIRAT**

**BUDAPEST, VIII. kerület
Fecske utca 15 sz. alatti ingatlanról**

HRSZ. 34987

[Handwritten signature and stamp]

88 34

Budapest, VIII kerület Fecske utca 15. (34987 hrsz.)
Társasház Alapító Okirat
3

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat, (1082 Budapest, VIII. kerület Baross utca 65-67) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT. (1075 Budapest, Károly kir. 25. I/1) mint megbízott a 1993. Évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. 34987 hrsz alatt nyilvántartott Budapest, VIII. ker. Fecske utca 15 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT (Budapest, VIII. ker. Ór utca 8) kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

Társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1997 évi CLVII. A társasházról szóló törvény előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 29/2000 (VII.14) sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

A mindenkor tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt tervrajzi terv és mellékelt műszaki dokumentáció szerinti telek építményrészek, berendezések és felszerelések.

Közös tulajdon

597 m² területű telek

Bejárati kapu

Elektromos bekötés, elektromos fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek mértékéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései.

Vízbevezetés, vízóra, víz alap- és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek mértékéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései.

89

Budapest, VIII. kerület Fecske utca 15. (34987 hrsz.)
Társasház Alapító Okirat

7

- 7.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Fecske utca 15. I. emelet 2. szám alatti egy óra fél szobás összesen 59,09 m² (kerekítve: 59 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, alkóv helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 964/10.000 hányad.
- 8.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Fecske utca 15. II. emelet 3. szám alatti kettő szobás összesen 48,48 m² (kerekítve: 48 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 791/10.000 hányad.
- 9.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Fecske utca 15. III. emelet 4. szám alatti egy szobás összesen 35,20 m² (kerekítve: 35 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 574/10.000 hányad.
- 10.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 10. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Fecske utca 15. I. emelet 5. szám alatti egy szobás összesen 36,64 m² (kerekítve: 37 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó előszoba, konyha, fürdőszoba, tároló, helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 597/10.000 hányad.
- 11.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 11. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Fecske utca 15. I. emelet 6. szám alatti egy szobás összesen 30,47 m² (kerekítve: 30 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó előtér, konyha, kamra, WC, helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 497/10.000 hányad.
- 12.) Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 12. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Fecske utca 15. Alagsor összesen 65,32 m² (kerekítve: 65 m²) hasznos alapterületű Raktár a hozzá tartozó előtér, három tároló, közlekedő, helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 533/10.000 hányad.
- 13.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 13. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Fecske utca 15. Alagsor összesen 22,32 m² (kerekítve: 22 m²) hasznos alapterületű Raktár a hozzá tartozó egy raktár helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 182/10.000 hányad.
- 14.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 14. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Fecske utca 15. Alagsor összesen 44,36 m² (kerekítve: 44 m²) hasznos alapterületű Raktára hozzá tartozó 3 raktár helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 362/10.000 hányad.

8
DR. KOVÁCS GIZELLA
JURISZTA
1125 BUDAPEST, FÉNYVÁROSI ÚT 117.
TEL: 212 21 4372

7

Budapest, VIII kerület Fecske utca 15. (34987 hrsz.)

Társasház Alapító Okirat

8

- 15.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 15 számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Fecske utca 15. Alagsor összesen 28,38 m² (kerekítve: 28 m²) hasznos alapterületű Tároló a hozzá tartozó 2 db tároló helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből 231/10.000 hányad.

III.

AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Alulírottak a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából kérjük a Fővárosi Kerületek Földhivataltól, hogy a társulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be. Ennek során az A fejezetben foglaltaknak megfelelően az alapító-okirat IVA. pontjában a I.-XXXIII. sz. alatt felsorolt, osztatlan közös tulajdonban maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit a földrészlettel együtt a társasház törzslapján jegyezze be. Míg az alapító okirat IIJB fejezetében felsorolt, külön tulajdonba kerülő öröklakásokat, egyéb bérleményeket a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányadokkal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásba.

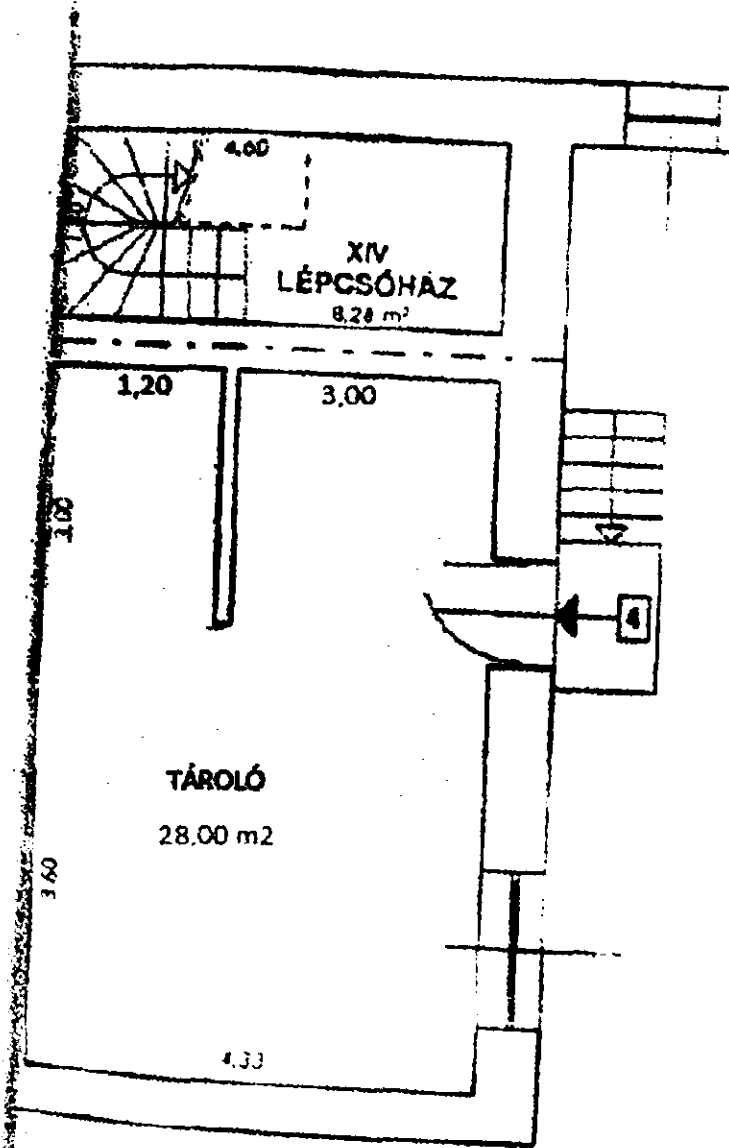
IV.

Az 1197 évi CLVII. törvény tartalmazza a Társasházak alapításának és működésének szabályozását, melynek figyelembevételével készült a jelenlegi alapító okirat, valamint a csatolt Szervezeti és Működési szabályzat.

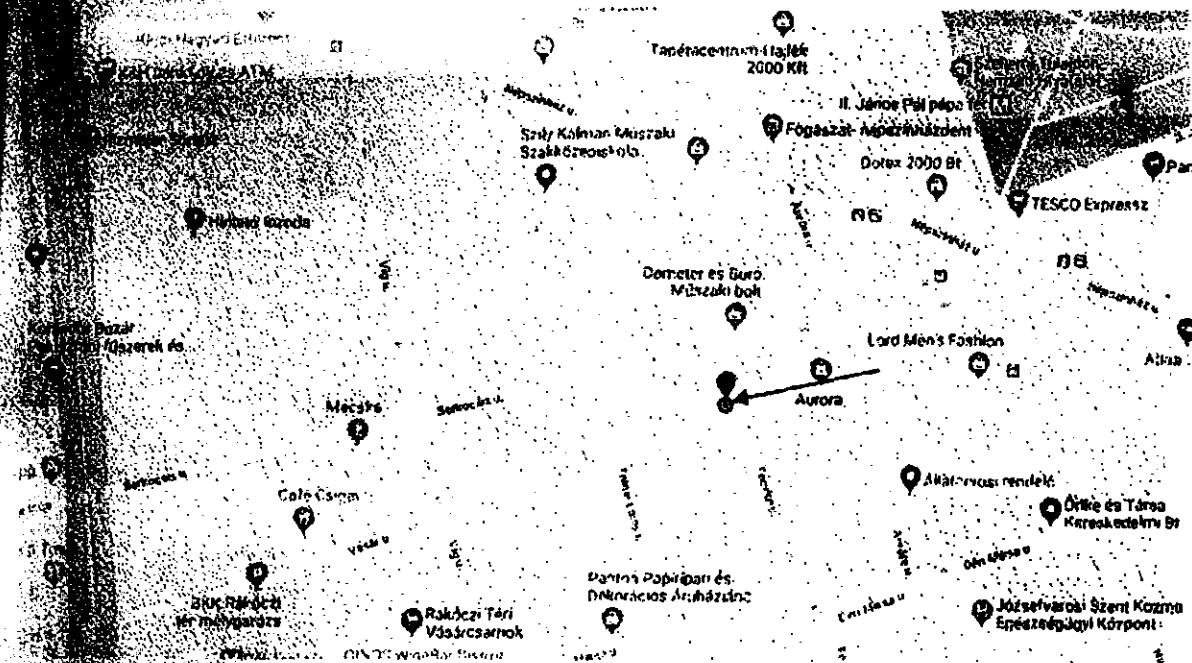
A fenti rendelkezések előírásait kell betartani a Társasház használatára és működtetésére.

§
DR. KÖNYVÉSZETI
1111 Budapest, Bank utca 11.
1111 Budapest

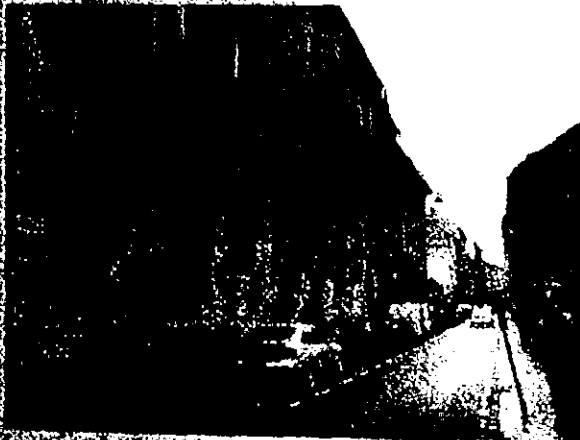
LAPRAJZ



DOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. homlokzat

93⁵



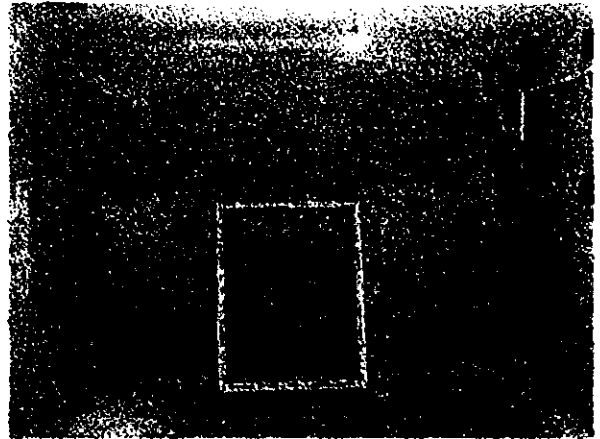
06. épület utcafronti bejárata



07. belső udvar, belső homlokzat



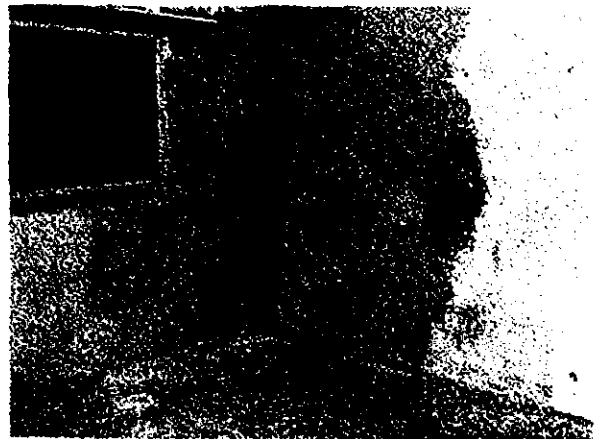
08. bejárati ajtó



09. falszerkezet, padozat



10. falszerkezet



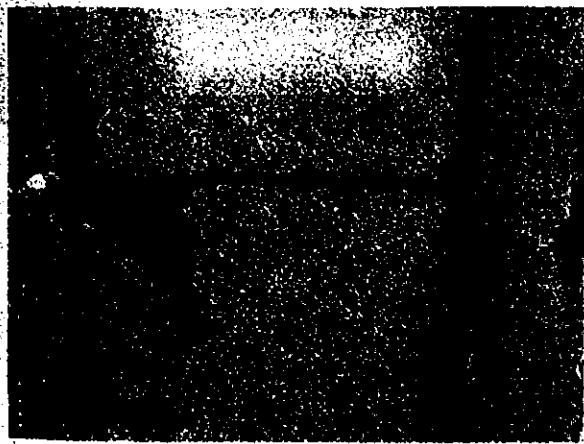
11. falszerkezet, padozat



12. falszerkezet, padozat



13. falszerkezet, padozat



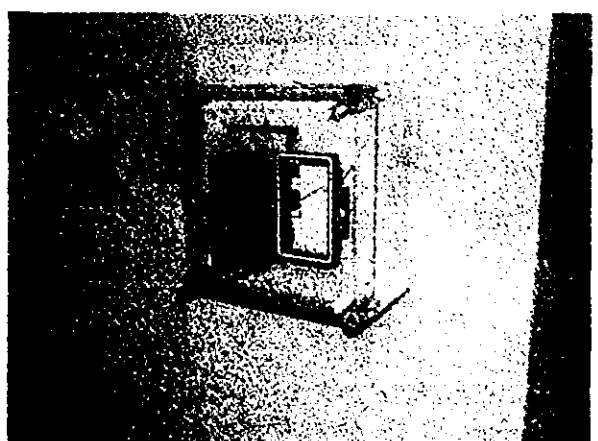
14. falszerkezet



15. földem fém tartószerkezete



16. ablak helye



17. villanyóra

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: Karácsony Sándor u. 26. pince
HRSZ: 35452/0/A/1

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifton Property Kft.
Értékbecslő: Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 169.512 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 6.950.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:
Dátuma: 2019.10.17
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019.11.07

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

| | |
|------------------------------|---|
| Fajlagos forgalmi érték: | 169.512,- Ft/m ² |
| Az ingatlan forgalmi értéke: | 6.950.000,- Ft |
| Likvid forgalmi érték: | 4.870.000,- 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. április 6.

2020 APR 07.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Karácsony Sándor utca 26. pince üzlet (Hrsz.: 35452/0/A/1)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Karácsony Sándor utca 26. (hrsz.:35452/0/A/1) szám alatt lévő
Önkormányzati tulajdonú pince üzlet forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. október 17.

97 4 |

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Karácsony Sándor utca 26. pince
Hrsz. : 35452/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz,
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 41 m²
Belmagasság : 2,5 m
Járdaszinttől mért ajtómagasság : 1,56 m
Eszmei hányad : 44/1000
Körfortfokozat : komfort nélküli
Lakóház telkének területe : 823 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. október 17.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

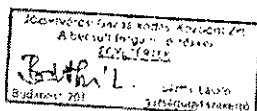
Fajlagos forgalmi érték : 169.512,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **6.950.000,- Ft**
azaz Hatmillió-kilencszázötvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 5.400.000,- Ft
azaz Ötmillió-négyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **4.980.000,- Ft**
azaz Négy millió-kilencszáznyolcvanezer forint

Budapest, 2019. október 17.

Készítette:

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

2019 NOV 07.



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 26. szám alatti, 35452/0/A/1 hrsz-ú pince üzlet értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. október 16.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. 09. 27.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|--|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : Karácsony Sándor utca 26. alagsor |
| Helyrajzi szám | : 35452/0/A/1 |
| Megnevezése | : üzlethelyiség |
| Terület | : 41 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : - |
| Terhek | : - |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Karácsony Sándor utcában, a Kálvária tér és a Magdolna utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházaz és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, az értékelt ingatlanban villany és víz közmű található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, a autóbuszokkal, illetve trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Kálvária tér felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|--|
| Építés ideje | : 1893. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, téglá |
| alapozás | : téglá sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : téglá szerkezet, megfelelő állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, megfelelő állapotú |
| falazat | : téglá szerkezet, átlagos állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : cserépfedés, átlagos állapotú |
| külső felületképzés: | kőporos vakolat, átlagos állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|--|
| külső nyílászárók | : fémszerkezetű kétszárnyas ajtó, fémszerkezetű ablakok rossz állapotúak |
| belső nyílászárók | : - |
| padozat, burkolat | : beton, közepes állapotú |
| belső felületképzés: | vakolt, festett falak, rossz állapotúak |
| gépészet, hőleadók: | - |

Az ingatlant magába foglaló lakóépület az 1910-ben épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 1 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Karácsony Sándor utcában, a Kálvária tér és a Magdolna utca között lévő társasház pincéjében található, az utcafronttól önállóan megközelíthető. Az ingatlanban 2 nagyobb boltíves helyiség található, 2,5 m belmagassággal. Az ingatlanban villany és víz közmű van. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,56 m.

Az ingatlan utcai bejárati ajtaja fémszerkezetű, kétszárnyas, ablakok fémszerkezetűek, fémhálóval kiegészítve, üveg nincs bennük, rossz állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, rossz állapotúak. A vakolat sok helyen a nedvesedés miatt levált.

A vizsgált ingatlanban gépészeti berendezés és hőleadó nem található.

A szemle idején az ingatlan üres volt.

Az ingatlan összességében rossz műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|---|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Üzlethelyiség | 28,28 |
| Raktár | 12,96 |
| Összesen | 41,24 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²) | 41,24 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m ²) | 41,00 |

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 41,0 m².

4. Érték meghatározás**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található alagsori-pincei üzletek az elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|--|-----------------|
| | | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | |
| Az ingatlan funkciója | Üzlet | Üzlethelyiség | Üzlethelyiség | Üzlet | Üzlethelyiség | Üzlet | Üzlethelyiség | Üzlet | Üzlethelyiség | Üzlet | Üzlet |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Karácsony Sándor utca 26. | Baross utca | Békkocsis utca | Déri Miksa utca | József utca | Népszínház utca | | | | | |
| Épületen belüli elhelyezkedés | alagsor | alagsor | pince | alagsor | alagsor | pince | | | | | |
| Ingatlan redukált összterülete | 41 | 43 | 55 | 60 | 40 | 34 | | | | | |
| Komfortfokozata | komfort nélküli | komfortos | félkomfortos | komfortos | komfortos | komfortos | | | | | |
| Építés éve | 1893 | 1911 | 1923 | 1926 | 1918 | 1900 | | | | | |
| Szerkezet, állapot | tégla, rossz állapot | tégla, felújított állapot | tégla, átlagos állapot | tégla, jó állapot | tégla, közepes állapot | tégla, jó állapot | | | | | |
| Eladási ár Ft-ban | | 9 460 000 | 10 900 000 | 12 450 000 | 9 200 000 | 7 930 000 | | | | | |
| Eladás ideje | | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | | | | | |
| Összehasonlító adat forrása | | Adatbázis | Adatbázis | Adatbázis | Adatbázis | Adatbázis | | | | | |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 220 000 | | 198 182 | | 207 500 | | 230 000 | | 233 235 | |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | |
| elhelyezkedés (1) | | jobb | -5% | jobb | -5% | jobb | -5% | hasonló | 0% | jobb | -5% |
| ingatlan mérete (2) | | hasonló | 0% | nagyobb | 5% | nagyobb | 5% | hasonló | 0% | kisebb | -5% |
| használatosság (3) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| közművek, komfortosság (4) | | jobb | -10% | jobb | -5% | jobb | -10% | jobb | -10% | jobb | -10% |
| műszaki állapot (5) | | jobb | -10% | jobb | -5% | jobb | -10% | jobb | -5% | jobb | -10% |
| ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -25% | | -10% | | -20% | | -15% | | -30% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 165 000 | | 178 364 | | 166 000 | | 195 500 | | 163 265 | |
| A figyelembe vett súlysúlyszámok | | 100% | | 20% | | 20% | | 20% | | 20% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 173 626 | | | | | | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 7 120 000 | | | | | | | | | |
| Az ingatlan becsült Hkvidációs értéke | | 4 980 000 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | azaz Hétmillió-százhuszezer forint | |
| | | | | | | | | | | azaz Négy millió-kilencszáznyolcvanezer forint | |

102
mm

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbé adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.530 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, alagsor, Baross utca | 37 | 65 000 | 1 757 |
| 2. Üzlet, alagsor, Bezerédy utca | 56 | 90 000 | 1 607 |
| 3. Üzlet, pince, Népszínház utca | 50 | 89 000 | 1 780 |
| 4. Üzlet, félszuterén, Magdolna utca | 28 | 41 000 | 1 464 |
| 5. Üzlet, pince, Szigony utca | 72 | 74 000 | 1 028 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 530 |
| korrekció | 0% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 530 |
| Megnevezés | | Adatok, értékek | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 41 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó | | | 62 730 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év | | | 752 760 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 564 570 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 16 937 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 16 937 |
| Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a | | | 22 583 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 56 457 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 508 113 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,0% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 7 258 757 |
| Befektetési kiadások | | | 700 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 6 558 757 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 6 560 000 |
| Tőkésítési ráta becslése: | % | | |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 | | |
| Ország kockázat | :1,1 | | |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 | | |
| Ingatlan típus kockázat | :1,4 | | |

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

| | | |
|---|------------------|--|
| Teleknagyság (m ²) | 823 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 1 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 44 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 36 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 150 000 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 5 400 000 | azaz Ötmillió-négyszázezer forint |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbé adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft |
|---------------------------------------|---|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 7 120 000 | 6 558 757 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 6 950 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 26. szám alatti (35452/0/A/1 hrsz-ú) pince üzlet jelenlegi piaci értékét:

6.950.000 Ft-ban,

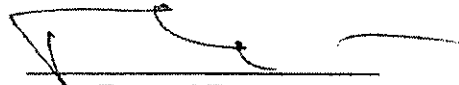
azaz

Hatmillió-kilencszázötvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. október 17.



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MELLÉKLETEK

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

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes másolat
Megrendelés száma: 5000004456136/2019
2019.09.27

Oldal: 1 / 1

BUDAPEST VIII. KER.
Boltéri út 35452/0/A/1 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Karkocsány Sándor utca 26. alagút. "Galibányi" ingatlan adatai

1. Az egyedi önálló ingatlan adatai: területi egység/EEL

üzletelhelyiség 41 0 0 44/1000 önkormányzati

bejegyzés határozati: 999989/1999/1999.02.22

1. bejegyzés határozati: 139569/1/1996/96.07.16

Társastulajdonosok: az alagút útjait vezető hivatalkóról mellékelyiségek.

H. R. SZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés határozati: 139569/1/1996/96.07.16

Jogcím: eredeti felvételi

Jogállás: tulajdonos

Név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

NYILVÁNTARTÁS SZÁMA: 139569/1/1996/96.07.16

TULAJDONI LAP VEGY

BILONYI TÖRÖLÉSI ÉRTELMEZÉSEK

107

1996 JÚL 16. 8. I. E-(MT)/96.

Általános rendelkezések

Budapest, VIII. kerületi 867 számú tulajdoni lapon 35452 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, VIII., Karácsony Sándor u. 26. szám alatti a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, az 1994. évi XVII tv.-el módosított 1993 évi LXXVIII tv. 51.§. 1. bek. (továbbiakban: törvény), valamint az 1. sz. alatt mellékelte tervrajz, és a 2. sz. alatt mellékelte műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklékai és nem lakás céljára szolgáló helyiség a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklékai és nem lakás céljára szolgáló helyiség a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a törvény alapján értékesítve - a vevő tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

A./ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I.-XII. feltüntetett és a 2. számú mellékelte műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések. (Az 1. sz. 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkákhoz szükséges.)

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

- | | | |
|------|--|-----------------------|
| I. | Telek | 823,00 m ² |
| II. | Az épület alapja, a fő és válaszfalak, kiváltások, födémek, szigetelések, valamint az egyéb közös szerkezeti részek és gépészeti berendezések. | |
| III. | Valamennyi, az épületben lévő (víz,-gáz,-csatorna, elektromos, stb.) hálózat a rákötéstől a fogyasztóig. | |

Pincszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

- | | | |
|-----|------------|-----------------------|
| IV. | Pincék | 261,17 m ² |
| V. | Mosókonyha | 10,50 m ² |
| VI. | Lépcsőház | 16,92 m ² |

Földszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

- | | | |
|------|-----------|----------------------|
| VI. | Lépcsőház | 16,92 m ² |
| VII. | Közös WC | 11,75 m ² |

Budapest VIII. ker. Karácsony Sándor u. 26.

**Társasház
alapító okirat**

| | | |
|-------|------------|-----------------------|
| VIII. | Légudvarok | 8,34 m ² |
| IX. | Kapubejáró | 14,72 m ² |
| X. | Udvar | 210,00 m ² |

I. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

| | | |
|-------|--------------|----------------------|
| VI. | Lépcsőház | 16,92 m ² |
| VII. | Közös WC | 11,75 m ² |
| VIII. | Légudvarok | 8,92 m ² |
| XI. | Függőfolyosó | 56,20 m ² |

Padlástéri közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

| | | |
|------|-----------|-----------------------|
| XII. | Padlástér | 428,20 m ² |
|------|-----------|-----------------------|

A közös tulajdon 1000/1000-red, azaz Ezred/Ezred tulajdoni hányadból áll.

B./ Külön tulajdon

Az egyes társasházi-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiség leírása után a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasházi-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiség, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonba maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. A Bp.Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., Karácsony Sándor u. 26. ags. üzlettér, raktár helyiségekből álló üzlet 41.24 m² (kerekítve: 41 m²) alapterülettel és a közös tulajdonból 44/1000 tulajdoni hányadrész.
2. A Bp.Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., Karácsony Sándor u. 26. ags. üzlettér, 2 raktár helyiségekből álló üzlet 86.11 m² (kerekítve: 86 m²) alapterülettel és a közös tulajdonból 89/1000 tulajdoni hányadrész.

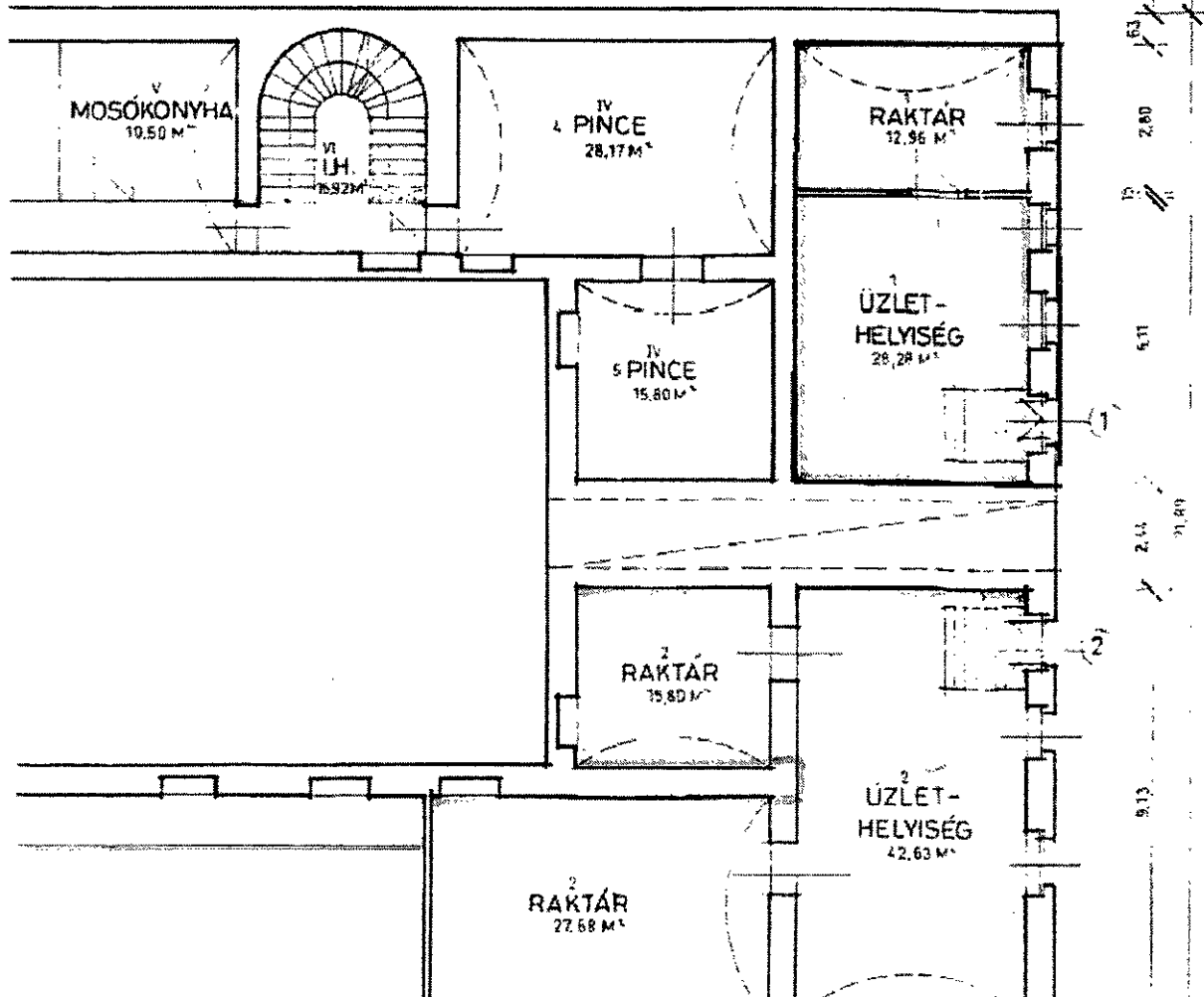
EVETEXT KFT.

-2-

109 4



PINCE ALAPRAJZ



| | | |
|------------------|-------------------------------|-----------------------|
| ① | ÜZLETHELYISÉG BÉRLO: NINCS | 41,24 M ² |
| ② | ÜZLETHELYISÉG BÉRLO: NINCS | 85,11 M ² |
| KÖZÖS TERÜLETEK: | | |
| IV | PINCÉK | 261,17 M ² |
| V | MOSÓKONYHA | 10,50 M ² |
| VI | LÉPCSŐHÁZ | 16,92 M ² |

110

23

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 26. pince üzlet Hrsz.: 35452/0/A/1



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Vizsgált ingatlan utcafrontja

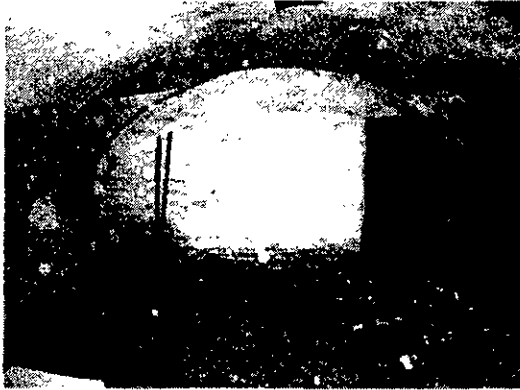


Vizsgált ingatlan utcai bejárata



2019. október 16.

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 26. pince üzlet Hrsz.: 35452/0/A/1



Üzlet



Raktár



Villanyóra helye

2019. október 16.

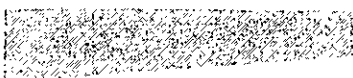
112
64

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Karácsony Sándor utca 26.



R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
Jozsef korut 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fovárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-462

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Magdolna utca 21. földszint 19.



szám alatti

35509/0/A/13 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

114

4

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------|--|
| Megrendelő azonosító | : JGK-462 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Magdolna negyed |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint) | : 1086 Budapest, Magdolna utca 21. földszint 19. |
| Helyrajzi száma | : 35509/0/A/13 |
| Ingtalan megnevezése | : raktár |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása | : nem hasznosított |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 22 m ² (albetét) |
| Társasház telek területe | : 1164 m ² |
| Eszmei hányad | : 31 / 1000 |
| Albetétre jutó telek terület | : 36,08 m ² Fajlagos m ² ár: 140 600 Ft/m ² |
| Megközelíthetősége | : udvari földszint |
| Értékelés alkalmazott módszere | : költségalapú 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

| | |
|--|--|
| albetét becsült forgalmi értéke: | 5 190 000 Ft |
| | azaz Ötmillió-egyszázkilencvenezer- Ft . |
| melyből a telek eszmei értéke: | 5 070 000 Ft |
| | azaz Ötmillió-hetvenezer- Ft . |
| likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: | 3 890 000 Ft |
| | azaz Hárommillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft . |

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

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

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

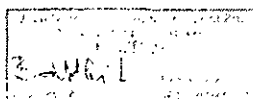
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Az ingatlan műszaki állapota miatt piaci értéke nincs a felépítménynek, gazdaságos felújítása nem lehetséges. A szakvéleményben a tárgyi ingatlan költségértékét határoztuk meg, oly módon, hogy az albetéthez tartozó telek (eszmei hányad) forgalmi (piaci) értékéhez hozzáadtuk a felépítmény amortizált költségértékét.

| | |
|---|---|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 726/10000 , tulajdonjog (eszmei hányad) |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2020. február 13. |
| Szakvélemény fordulónapja | : 2020. február 13. |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |
| Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban. | |

Budapest, 2020. február 20.

2020 FEBR 25.



OPR- vagyonszerteleke Kft.
 1086 Budapest, Magdolna utca 21.
 1086 Budapest, Magdolna utca 21.
 Lakatos Ferenc

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

| | |
|----------------------------------|--|
| Széljegy tartalma: | nincs bejegyzés |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint): | 1086 Budapest, Magdolna utca 21. földszint 19. |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 22,0 m ² |
| Helyrajzi száma: | 35509/0/A/13 |
| Ingatlan megnevezése: | raktár |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása: | nem hasznosított |
| Bejegyző határozat: | nincs bejegyzés |

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 35509/A/1-8 és a 35509/A/15-22 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Magdolnanegyed kerületrésében, a Kálvária tér és a Mátyás tér közötti részen utcafronti beépítéssel határolt telekterület belső udvari részén található különálló épületben érhető el. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben fizetős. A környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, felújítandó homlokzatú régi bérházak helyezkednek el. Az infrastrukturális ellátottsága kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény hiánytalanul elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az északi tájolású, minden oldalról kerített telekterületen 2 darab különálló épület található. Az utcafronti részen zártosorú beépítéssel pince + fsz + emelet szintkialakítású, melynek bejárattól nézve jobb oldali, nyugati részéhez földszintes épületszárny kapcsolódik. A telekterület udvari részének bal oldalán álló önálló, földszintes épület 2 albetétet foglal magába. Az értékelt ingatlan itt helyezkedik el, közvetlen udvari bejárattal, raktár besorolással. Az értékelt ingatlan bejárata az épület déli részén nyílik, itt a falszerkezet egységes, jelentős vakolathibákkal. Az ajtón belépve látható, hogy a keleti és az északi oldal tartó falszerkezete beomlott, a földem beszakadt. Statikai szakvélemény nem áll rendelkezésre, szemrevételezés alapján az ingatlan felújítása, használhatóvá tétele nem rentábilis.

A közműrendszerek hiánytalanul elérhetőek telekterületen belül, a szemle időpontjában az elektromos rendszer vezetékei még megtalálhatóak értékelt ingatlanon belül, ugyanakkor rendszerről lekötvé. Jelen állapotában hasznosíthatósága nagy mértékben behatárolt. A társasházi közös tulajdonban álló telek minden oldalról épülettel határolva kerített. Számításaink szerint a 31/1000-ed tulajdoni hányad a telek 1164 m²-es nagyságából 36,08 m²-nek felel meg.

A terület eszmei hányad, így pontosan a vizsgált telekrészt kijelölni nem lehetséges. Az eszmei hányad értékcsökkentő tényező.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Épület építési éve: | 1920 környéke | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | földszint | |
| Alapozás, szigetelés: | sávalapozás, nincs szigetelés | romos-bontandó |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | kisméretű falazótégla falszerkezet | romos-bontandó |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | borított fa földem (leszakadva) | romos-bontandó |
| Tetőszerkezete: | hiányzik | romos-bontandó |
| Épület homlokzata: | részben kőporos vakolattal ellátott | romos-bontandó |

Belső tér: nincs adat

| | | |
|--|---|----------------|
| Belső terek felülete: | - | |
| Belső terek burkolata: | - | |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | - | |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | - | |
| Külső nyílászárók: | - | |
| Bejárati nyílás magassága: | - | |
| Átlagos belmagassága: | - | |
| Belső nyílászárók: | - | |
| Fűtési rendszer: | - | |
| Melegvíz biztosítása: | - | |
| Meglévő közmű-kiállítások: | - | |
| Meglévő közmű mérőórák: | - | |
| Felújítás éve: | - | |
| Felújítás tárgya: | - | |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: | | romos-bontandó |

Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan baleset- és életveszélyes állapotú, a helyiségek megközelítése nem biztonságos!

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház utcafronti homlokzata felújítandó állapotú, a lábazati részen jelentős - talaj menti felvizesedés miatti - vakolatmállás látható, a felsőbb lakószinteken vakolatpergés. Szemrevételezéssel megállapítható, hogy az épület az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, az állagmegóvási munkákat hanyagolták.

Albetét:

Az ingatlan a belső udvaron található, önálló földszintes épületben helyezkedik el. Szemrevételezéssel megállapítható, hogy még tartószerkezettel rendelkező belső tereinek megközelítése nem biztonságos. Jelentős mértékű a földem átszakadása, az épületrész bontandó állapotban van.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|-----------------------------|---------|---------|----------------------------|------------|----------------------------|
| raktár | n.a. | n.a. | 22,14 m ² | 100% | 22,14 m ² |
| | | | | | 0,00 m ² |
| | | | | | 0,00 m ² |
| | | | | | 0,00 m ² |
| | | | | | 0,00 m ² |
| | | | | | 0,00 m ² |
| mérési korrekció | | | -0,14 m ² | 100% | -0,14 m ² |
| Összesen: | | | 22,00 m² | | 22,00 m² |
| Összesen, kerekítve: | | | 22 m² | | 22 m² |

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát 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 lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások beclése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,9%+1,5-4,0%+1,5%+1,0%=6,9%, kerekítve 7,0% (lakások)-7,5-9,5% (egyéb). (2020. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségeinek 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 költségeinek 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) 2019. 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: | Magdolna negyed |
| Társasház telek területe: | 1164 m ² |
| Eszmei hányad: | 31 / 1000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 36,08 m ² |

5.2.3. Költségalapú értékelési módszer

Telek értékének számítása:

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|--|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1086 Budapest, Magdolna utca 21. földszint 19. | VIII. kerület, Magdolnanegyed | VIII. kerület, Csarnok negyed | VIII. kerület, Bauer Sándor utca |
| telek területe (eszmei rész) (m ²) | 36,08 | 752 | 864 | 500 |
| kínálat K / tényl. adásvétel T | | K | K | K |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft) | | 249 000 000 | 220 000 000 | 129 000 000 |
| kínálat / adásvétel ideje (év) | | 2020 | 2019 | 2020 |
| fajlagos alapár (Ft/m ²) | | 331 117 | 254 630 | 258 000 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| kínálat miatt | | -10% | -10% | -10% |
| kerületen belüli elhelyezkedése | | 0% | 0% | 0% |
| hasznosíthatóság | | -20% | -20% | -20% |
| telek méret | | 10% | 10% | 10% |
| telek eszmei hányad miatt* | | -30% | -30% | -30% |
| Összes korrekció: | | -50% | -50% | -50% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 165 559 | 127 315 | 129 000 |
| Átlagár kerekítve: | | 140 600 Ft/m² | | |
| Telek értéke kerekítve: | | 5 070 000 Ft | | |

Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, üres, L1-VIII- 2 övezetbe tartozó összközműves telek, lakóház, irdaház, parkolóház, szociális intézmény építésére, 60%-os beépíthetőséggel, ingatlan.com/27750806
2. adat: Csarnoknegyedben eladó egy 864 négyzetméter alapterületű telek. Beépíthetőség 60% Szintterületi mutató 3,5 Terepszint alatti beépítés 85 % Legkisebb zöldfelület 15 % Legnagyobb építménymagasság 23 m. ingatlan.com/24890853
3. adat: Magdolnanegyed, üres, L1-VIII- 1 övezetbe tartozó összközműves telek, 65%-os beépíthetőséggel, bontandó épülettel, közműrendszer hozzáféréssel, ingatlan.com/29164061

* A szokásosnál nagyobb mértékű korrekció indoka a telek eszmei hányadának értékelése.

Építmény értékének számítása:

| Építmény/helyiségcsoport | területe [m ²] | építési ktg | avulások | | | | helyettesítési/ pótlási érték |
|----------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------|-------------------|------------|-------------------|----------------------------------|
| | | | fizikai | funkcio- nális | környezeti | | |
| raktár | 22 | 170 000 Ft/m ² | 90% | 60% | 20% | 119 700 Ft | |
| Építmény értéke összesen: | 22 | | | | | 120 000 Ft | |

Ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

5 190 000 Ft

azaz Ötmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A telek eszmei értékét a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg, a felépítmény értékét annak műszaki állapota miatt a kalkulált költségértékkel. A végső értéket a két megállapított érték összege adja.

| Az alkalmazott módszerek | Számított érték [Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték [Ft] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 5 190 000 Ft | 100% | 5 190 000 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 5 190 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

5 190 000 Ft

azaz, Ötmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecsítő 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 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;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Magdolna utca 21. földszint 19.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **5 190 000 Ft**
 azaz **Ötmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. február 13.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 20.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

| | |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <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 Földmérési és Tervezési Hivatal
Budapest, XI. Districtó utca 19 1116 Budapest, Pf 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 4007064365910520
2024. 02. 23

BUDAPEST VI. KER.

Szám: 35509/0/A/13 helyrajzi szám

1116 BUDAPEST VI. KER. Magdolna utca 21. földszint, 19. sz. földhivatali szám

I R E S Z

1. Az egyéb okokból megjelölt okok miatt megnevezett terület mások által megszerzett tulajdoni tárgy

terület: 1116 BUDAPEST VI. KER. Magdolna utca 21. földszint, 19. sz. földhivatali szám

2. az egyéb okokból megjelölt okok miatt megnevezett terület mások által megszerzett tulajdoni tárgy

terület: 1116 BUDAPEST VI. KER. Magdolna utca 21. földszint, 19. sz. földhivatali szám

I R E S Z

1. tulajdoni tárgyad 1-1 bejegyzés határozat, érvényes idő: 2024-02-23 10:00:00.00.00
terület: 1116 BUDAPEST VI. KER. Magdolna utca 21. földszint, 19. sz. földhivatali szám

I R E S Z

2. bejegyzés határozat, érvényes idő: 2024-02-23 10:00:00.00.00

Egyéb előírások: jog a földhivatali és a földhivatali számok megnevezésének módjáról

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

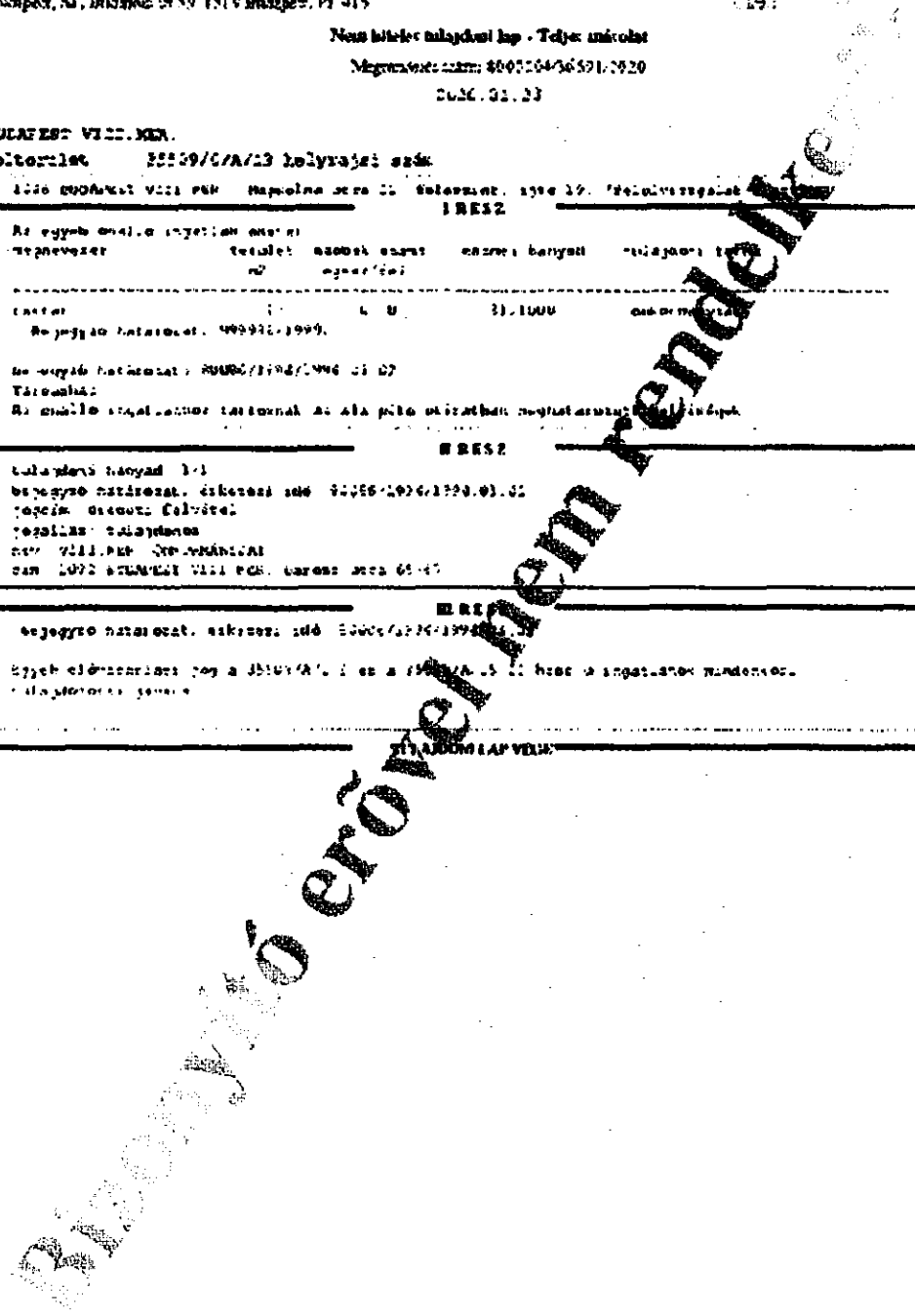
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

URRS

Társasházakat képviselő
épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselenyi u. 41.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNY
POLGÁRMESTERI HIVATAL

| | | |
|--------------|--------|-------------|
| 1997. AUG 25 | | Szám: 7795. |
| Menetel | Összeg | Ebész |

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. MAGDOLNA u. 21. sz.

Hrsz.: 35509

Tlsz.: 919

Tartalom: Alapító okirat: 17 lap

Műszaki leírás: 15 lap

Tervrajzok: 1 - 3 - 19

125 47

- 1 -

Budapest, VIII. ker. MAGDOLNA u. 21. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 32/1984 / IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VII. ker. 919 tulajdoni lapon 35509 helyrajzi szám alatt nyilvántartó 1164 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. MAGDOLNA u. 21. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok önkormányzati Kezelő Vállalata (Bpest, VII. Ö. u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat [] számú kijelentése alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezése szerint kerül sor.

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

II.

Közös és külön tulajdonA./ Közös tulajdon

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

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1164 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal j
lolt, a természetben a " földszint 18. sz." alatti
műhely, raktár
helyiségekből álló műhely 49 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

68 / 1.000 hányad

13./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13./ számmal j
lolt, a természetben a " földszint 19. sz." alatti
raktár
helyiségekből álló raktár 22 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

31 / 1.000 hányad

14./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14./ számmal j
lolt, a természetben a " földszint 20. sz." alatti
2 iroda, 3 előtér, WC, fozófülke, raktár
helyiségekből álló öröklakás 40 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

26 / 1.000 hányad

15./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15./ számmal j
lolt, a természetben a " I. emelet 5. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 27 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

37 / 1.000 hányad

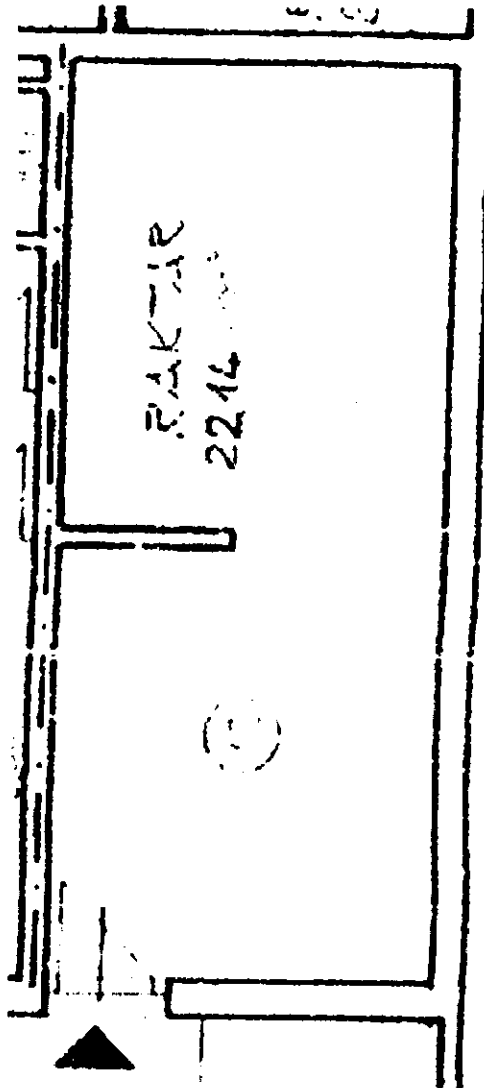
16./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal j
lolt, a természetben a " I. emelet 6. sz." alatti
3 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 31 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

43 / 1.000 hányad

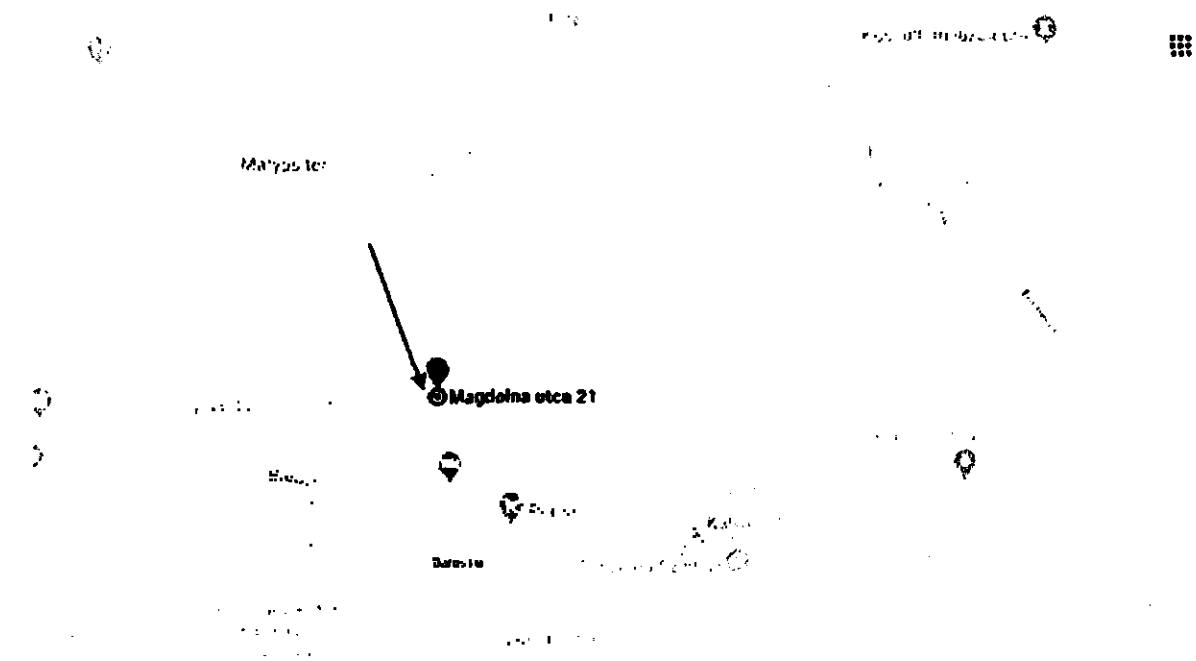
17./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal j
lolt, a természetben a " I. emelet 7. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 29 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

39 / 1.000 hányad

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti épület homlokzata



04. utcafronti épület homlokzata

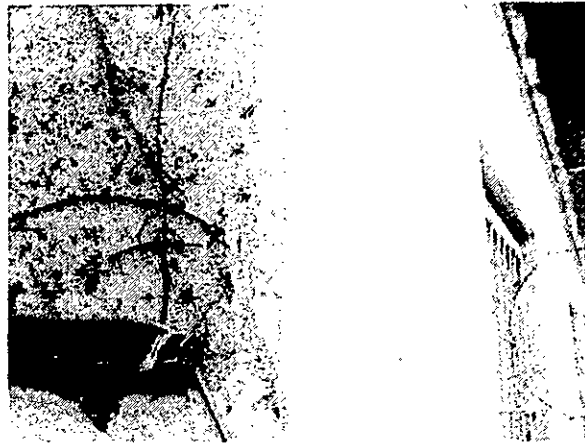


05. utcafronti épület lábazata

4



06. albetétet magába foglaló épület
homlokzata



07. albetétet magába foglaló épület
homlokzata



08. albetétet magába foglaló épület
homlokzata



09. utólagos szigetelés a falszerkezeten



10. albetét bejárata



11. bejárati ajtó



12. leomlott falszerkezet



13. leomlott falszerkezet



14. leomlott falszerkezet, beszakadt földém



15. beszakadt földém



16. falszerkezeti hibák



17. beszakadt földém

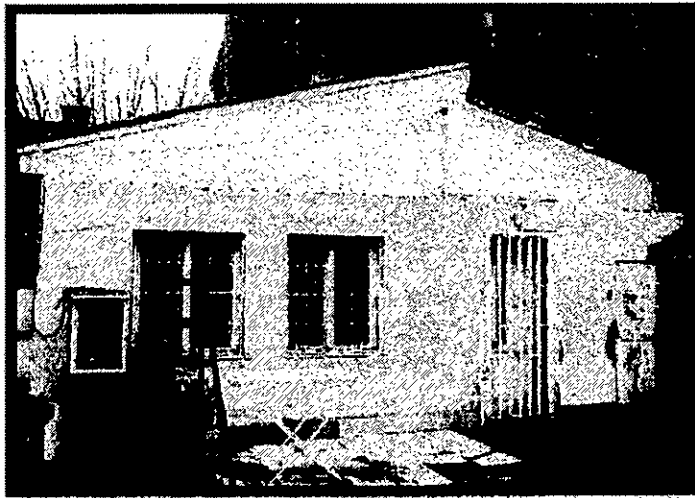
R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-463

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Magdolna utca 21. földszint 20.



szám alatti

35509/0/A/14 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

132

24

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-463 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Magdolna negyed |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint) | : 1086 Budapest, Magdolna utca 21. földszint 20. |
| Helyrajzi száma | : 35509/0/A/14 |
| Ingtalan megnevezése | : lakás |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása | : nem hasznosított |
| Szobák száma | : - |
| Komfortfokozat | : - |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 40 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 40 m ² Fajlagos m ² ár: 423 738 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 1164 m ² |
| Eszmei hányad | : 56 / 1000 |
| Belső műszaki állapot | : felújítandó |
| Megközelíthetősége | : utcai földszint |
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |

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

| | |
|--|--|
| forgalmi értéke: | 16 950 000 Ft azaz Tizenhatmillió-kilencszázötvenezer- Ft . |
| melyből a telek eszmei értéke: | 14 340 000 Ft azaz Tizennégymillió-háromszáznegyvenezer- Ft . |
| likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: | 12 710 000 Ft azaz Tizenkettőmillió-hétszázötvenezer- 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.

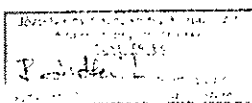
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

| | |
|---|---------------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 1/1 , tulajdonjog |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2020. január 28. |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



Ingatlanforgalmi Szakértői Kft.
Lakatos Ferenc
Közvetítő

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, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Magdolna utca 21. földszint 20.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 40 m²
 Helyrajzi száma: 35509/0/A/14
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 35509/0/A/1-8 és a 35509/0/A/15-22 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Magdolnanegyed kerületrészében, a Kálvária tér és a Mátyás tér közötti részen utcafronti beépítéssel határolt telekterület belső udvari részén található különálló épületben érhető el. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben fizetős. A környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, felújítandó homlokzatú régi bérházak helyezkednek el. Az infrastrukturális ellátottsága kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény hiánytalanul elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az északi tájolású, minden oldalról kerített telekterületen 2 darab különálló épület található. Az utcafronti részen zártosorú beépítéssel pince + fsz + emelet szintkialakítású, melynek bejárattól nézve jobb oldali, nyugati részéhez földszintes épületszárny kapcsolódik. A telekterület udvari részének bal oldalán álló önálló, földszintes épület 2 albetétet foglal magába. Az értékelt ingatlan itt helyezkedik el, közvetlen udvari bejárattal. Eredetileg iroda besorolással, melyet 2011-ben történt átminősítést követően lakásként tartanak nyilván. Az épület téglafalszerkezetű, borított fa födémmel rendelkezik, a homlokzaton részlegesen utólagosan elhelyezett, vékony, hőtechnikailag nem megfelelő polisztirol szigeteléssel, amely részben hiányos. A falszerkezeten és a lábazon jelentős mértékű a vizesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibára utaló jel.

A vizsgált ingatlan padló- és falburkolatai elhasználódtak, cserére érettek. A tartószerkezet lábazati és mennyezettel határolt részén itt is jelentős mértékű a vizesedés okozta hiba, a helyiségek mindegyikében tapasztalható. Jelentős a foltosodás, vakolatmállás/omlás, penészesedés, dohosodás. Közműrendszerek elérhetőek, az ingatlan rendelkezik kiépített elektromos rendszerrel, a közcsatornára és a vízhálózatra csatlakozás biztosított, eredetileg gázszolgáltatással rendelkezett, a szemle időpontjában gázóra leszerelve, villany és vízóra nem található. Az ingatlan nem rendelkezik fűtést- és meleg-víz ellátást biztosító rendszerekkel. A 195 cm bejárati magasságú, fa tok- és szárnyszerkezetű bejárati ajtó biztonságtechnikailag megfelelő állapotú, előtte fém ráccsal. A homlokzati nyílászárók üvegezése hiányos, a fa tokszerkezet néhol vetemedett, cserére szoruló. Összességében erőteljesen amortizált, jelentős felújítást igénylő ingatlan.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|--|-----------------|
| Épület építési éve: | 1920 környéke | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | földszint | |
| Alapozás, szigetelés: | sávalapozás, nincs szigetelés | felújítandó |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | kisméretű falazótégla falszerkezet | felújítandó |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | borított fa födém | felújítandó |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezetű nyeregtető, hullámpala fedéssel | felújítandó |
| Épület homlokzata: | részben kőporos vakolattal ellátott | felújítandó |

Értékelt helyiségcsoport: lakás

| | | |
|---|---|--------------------|
| Belső terek felülete: | festett, részben csempézett | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | kerámialap, parketta, szalagparketta | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | festett, részben csempézett | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | kerámialap | felújítandó |
| Külső nyílászárók: | fa szerkezetű bejárati ajtó | átlagos |
| Bejárati nyílás magassága: | 195 cm | átlagos |
| Átlagos belmagassága: | 275 cm | átlagos |
| Belső nyílászárók: | párnafa tokozású, mázolt, egyszerű típusajtók | felújítandó |
| Fűtési rendszer: | nincs kiépítve | felújítandó |
| Melegvíz biztosítása: | nincs kiépítve | felújítandó |
| Meglévő közmű-kiállások: | víz, villany, közcsatorna, gáz | átlagos |
| Meglévő közmű mérőórák: | - | felújítandó |
| Felújítás éve: | - | |
| Felújítás tárgya: | - | |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: | | felújítandó |

Megjegyzés:

Közműmérők nem fellelhetőek, hálózatokra csatlakozás biztosított.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata és közös használatban lévő részek közepes, részben felújítandó állapotban vannak, a társasház nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben. Az ereszcsonna és a tetőszerkezet részben biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Albetét:

Az albetét falszerkezeten, lábuzatán és a földem környékén is jelentős mértékű a vizesedés okozta amortizáció. Vakolathibák/hiányosságok láthatók az összes helyiségben.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|-----------------------------|----------------|---------|----------------------|------------|----------------------|
| előtér | kerámialap | festett | 3,31 m ² | 100% | 3,31 m ² |
| közlekedő | kerámialap | festett | 0,81 m ² | 100% | 0,81 m ² |
| wc | kerámialap | festett | 0,81 m ² | 100% | 0,81 m ² |
| iroda (konyha) | kerámialap | festett | 11,63 m ² | 100% | 11,63 m ² |
| iroda (szoba) | parketta | festett | 14,78 m ² | 100% | 14,78 m ² |
| raktár (szoba) | szalagparketta | festett | 6,87 m ² | 100% | 6,87 m ² |
| előtér | kerámialap | festett | 0,80 m ² | 100% | 0,80 m ² |
| zuhanyzó | kerámialap | festett | 1,25 m ² | 100% | 1,25 m ² |
| alapterületi korrekció | | | -0,26 m ² | 100% | -0,26 m ² |
| Összesen: | | | 40,00 m ² | | 40,00 m ² |
| Összesen, kerekítve: | | | 40 m ² | | 40 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 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 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 adásvétel/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 (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.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

| | |
|--|--|
| Kerületen belüli elhelyezkedése: | Magdolna negyed |
| Társasház telek területe: | 1164 m ² |
| Eszmei hányad: | 56 / 1000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 65,18 m ² |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 |
| Telek eszmei értéke: | 14 340 000 Ft , Tizennégymillió-háromszáznegyvenezer- Ft . |

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

| Adatok | értékelt ing. | ÖH adat 1. | ÖH adat 2. | ÖH adat 3. | ÖH adat 4. | ÖH adat 5. |
|---|--|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1086 Budapest, Magdolna utca 21. földszint 20. | VIII. ker., Karácsony Sándor utca | VIII. ker., Magdolna utca | VIII. ker., Tejéki László tér | VIII. ker., Szerdahelyi utca | VIII. ker., Dobozi utca |
| megnevezése: | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás |
| alapterület (m ²): | 40 | 43 | 38 | 36 | 39 | 43 |
| kinálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K | K | K |
| kinálati ár / adásvételi ár (Ft): | | 18 900 000 | 19 200 000 | 20 500 000 | 21 900 000 | 22 500 000 |
| kinálat /adásvétel ideje (év): | | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 |
| kinálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 417 558 | 480 000 | 540 972 | 533 462 | 497 093 |
| KORREKCIÓK | | | | | | |
| eltérő alapterület | | 2% | -1% | -2% | -1% | 2% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | -5% | 0% | -5% | -5% | -5% |
| általános műszaki állapot | | -5% | -10% | -15% | -15% | -10% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vízesedés) | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| épület lakásszáma, eszmei hányad | | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| ház műszaki állapota | | -3% | -3% | -3% | -6% | -3% |
| Összes korrekció: | | -7% | -9% | -20% | -22% | -12% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 390 417 | 436 800 | 432 778 | 418 767 | 439 927 |
| Fajlagos átlagár: | | 423 738 Ft/m² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 16 949 520 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 16 950 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 3. emeleti, 1 + 1 fél szobás, komfortos, felújítandó állapotú lakás, ingatlan.com/30920629
2. adat: Magdolnanegyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/30810907
3. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, jó állapotú, elektromos fűtéses lakás, részben felújított homlokzatú épületben, ingatlan.com/30969487
4. adat: Magdolnanegyed, 3. emeleti, összkomfortos, 2 szobás, jó állapotú lakás, ingatlan.com/31075564
5. adat: Magdolnanegyed, 3. emeleti, komfortos, 1 szobás, közepes/átlagos állapotú lakás, ingatlan.com/30988966

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

16 950 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|--|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1086 Budapest, Magdolna utca 21. földszint 20. | VIII. ker. Karácsony Sándor utca | VIII. ker. Nagy Fuvaros utca | VII. ker. Fűvészkert utca |
| ingatlan megnevezése: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| hasznosítható terület (m ²): | 40 | 41 | 44 | 36 |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): | | 140 000 | 160 000 | 130 000 |
| kinálat / szerződés ideje (év, hó): | | 2019 | 2019 | 2020 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ² /hó): | | 3 073 | 3 273 | 3 250 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| eltérő alapterület | | 1% | 2% | -2% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -20% | -20% | -20% |
| komfortfokozat | | -5% | -5% | -5% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | -5% | -5% | -5% |
| Összes korrekció: | | -30% | -28% | -32% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 2 167 Ft/m ² /hó | 2 356 Ft/m ² /hó | 2 210 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 2 244 Ft/m²/hó | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 1. emeleti, komfortos, jó állapotú, 1 + 1 fél szobás lakás, ingatlan.com/28609952
2. adat: Magdolnanegyed, 3. emeleti, komfortos (elektromos fűtőpanelek), felújított állapotú, 1 + 1 fél szobás lakás, ingatlan.com/31120564
3. adat: Losoncinegyed, 1 szobás, komfortos, bútorozott lakás, ingatlan.com/30696484

| Hozamszámítás | |
|--|-----------------------------|
| Bevételek: | |
| piaci adatok szerint bevételek : | 2 244 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | 90% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | 969 408 Ft |
| Költségek: | |
| Felújítási alap: | 5% 48 470 Ft |
| Igazgatási költségek: | 1% 9 694 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% 48 470 Ft |
| Költségek összesen: | 106 635 Ft |
| Eredmény: | |
| Éves üzemi eredmény: | 862 773 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 6,5% |
| Tőkésített érték, kerekítve: | 13 270 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 270 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-kettőszázhetvenezer- 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: | 16 950 000 Ft | 100% | 16 950 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 13 270 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 16 950 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 950 000 Ft

azaz, Tizenhatmillió-kilencszázötvenezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Magdolna utca 21. földszint 20.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 16 950 000 Ft
azaz Tizenhatmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 28.
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

Budapest Fővárosi Közigazgatás és Értéktudományi Hivatal
Budapest XI. Budaörsi út 57-59. Budapest Főváros

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató
Mégpénzes társaságok 000100-000100000
1020 0. 01

BUDAPEST VIII. KER.

Am. társaság: 2014/02/A/14 sz. ügyir. az. szám.

| 1. Az egyes önálló ingatlan adatai | | | | |
|--|---------|-------|------------------------|-------------------|
| Ingatlan azonosító | Terület | Érték | Adóssághoz tartozó jog | Ingatlan státusza |
| 1001/0000001 VIII. KER. Magdolna utca 21. földszint 20. sz. sz. 1086 | 40 | 0 | 0 | 0 |
| 1001/0000001 VIII. KER. Magdolna utca 21. földszint 20. sz. sz. 1086 | 40 | 0 | 0 | 0 |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

| 2. A tulajdoni háttér adatai | | | | |
|--|---------|-------|------------------------|-------------------|
| Ingatlan azonosító | Terület | Érték | Adóssághoz tartozó jog | Ingatlan státusza |
| 1001/0000001 VIII. KER. Magdolna utca 21. földszint 20. sz. sz. 1086 | 40 | 0 | 0 | 0 |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Handwritten mark

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wessolényi u. 41.

KÖZSEPVÁROSI ÖNKORMÁNY
POLGÁRMESTERI HIVATAL

| | | |
|---------------|--------------|------------|
| 1086 BUDAPEST | 2014. AUG 28 | SZÁM: 7795 |
| Állomány: | Összev: | Érték: |

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. MAGDOLNA E. 21. sz.

Hrsz.: 35509

Tic2.: 919

Tartalom: Alapító okirat: 17 lap

Műszaki leírás: 18 lap

Tervrajzok: 1 - 3 -ig

- 1 -

Budapest, VIII. ker. MAGDOLNA u. 21. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az UKBS Társas házakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 32/196 / IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak alapján a házigatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VII. ker. 919 tulajdoni lapon 35509 helyrajzi szám alatt nyilvántartó 1164 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. MAGDOLNA u. 21. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok önkormányzati Kezelő Vállalata (Bpest, VIII. ker. u. 18.) kezelésében lévő lakóházigatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasháza alakítja át.

A társasházad történe alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. eloir sa), a Józsefvárosi önkormányzat szamu kijel határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezese szerint kerül sor.

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

II.

Közös és külön tulajdonA./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirattal csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alábbi felolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1164 nm területtel, a beépítetlen részen lévő terburkolattal együtt.

- 6 -

- 12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal j
lolt, a természetben a " földszint 18. sz." alatti
műhely, raktár
helyiségekből álló műhely 49 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

68 / 1.000 hányad

- 13./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13./ számmal j
lolt, a természetben a " földszint 19. sz." alatti
raktár
helyiségekből álló raktár 22 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

31 / 1.000 hányad

- 14./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14./ számmal j
lolt, a természetben a " földszint 20. sz." alatti
2 iroda, 3 előtér, WC, főzőfülke, raktár
helyiségekből álló öröklakás 40 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

56 / 1.000 hányad

- 15./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15./ számmal j
lolt, a természetben a " I. emelet 5. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 27 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

37 / 1.000 hányad

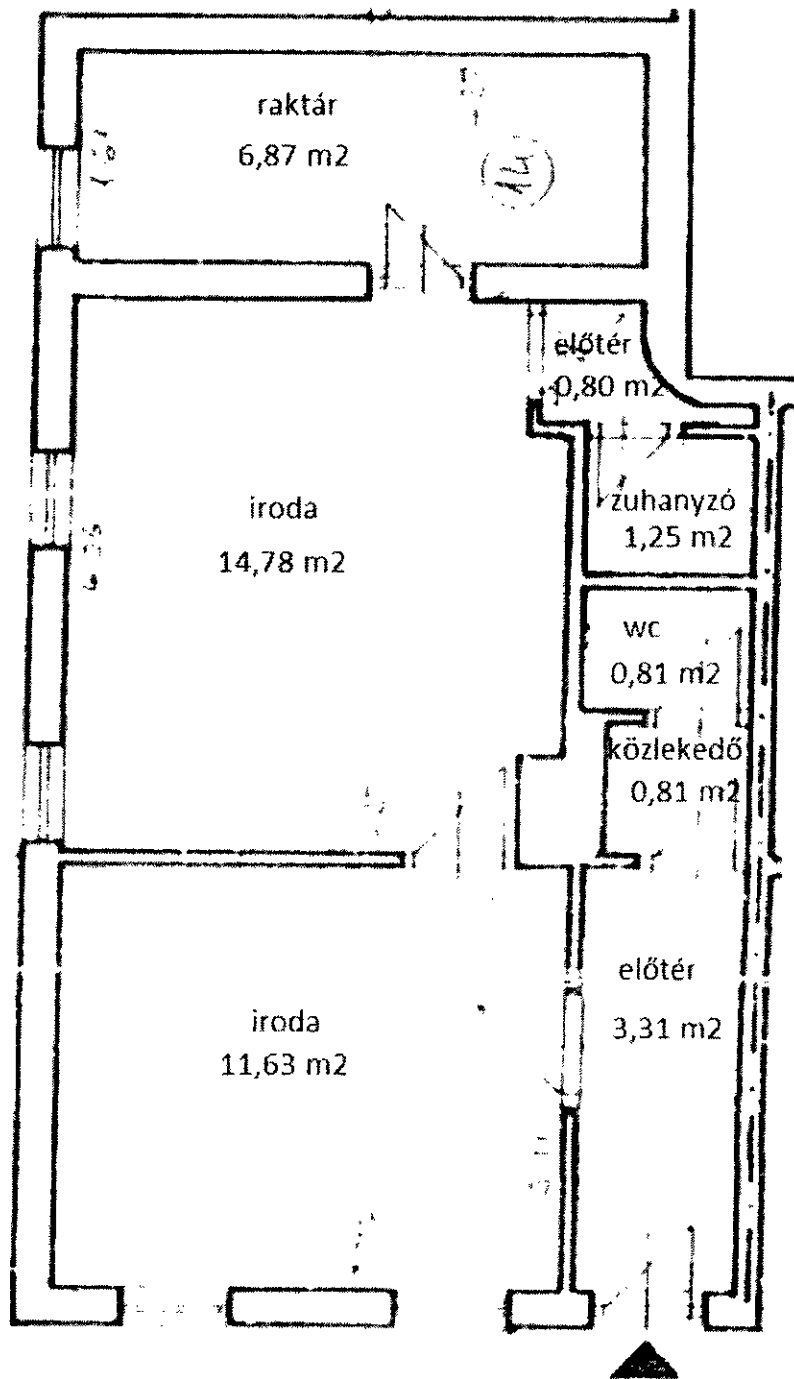
- 16./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal j
lolt, a természetben a " I. emelet 6. sz." alatti
3 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 31 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

43 / 1.000 hányad

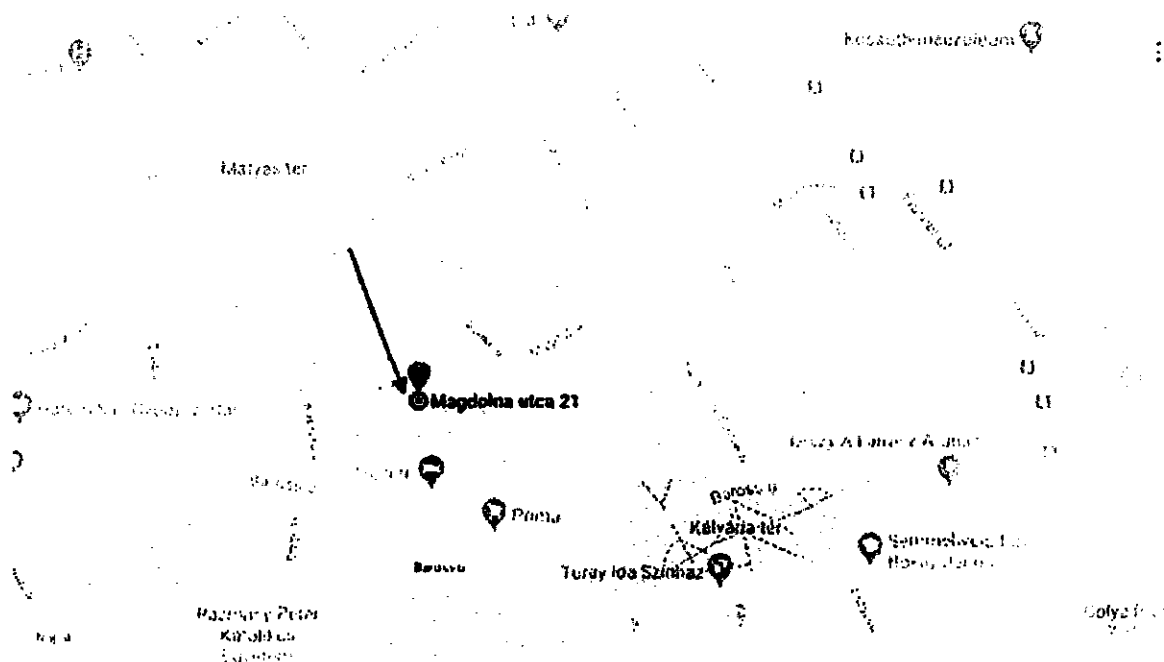
- 17./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal j
lolt, a természetben a " I. emelet 7. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 29 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

39 / 1.000 hányad

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti épület homlokzata



04. utcafronti épület homlokzata

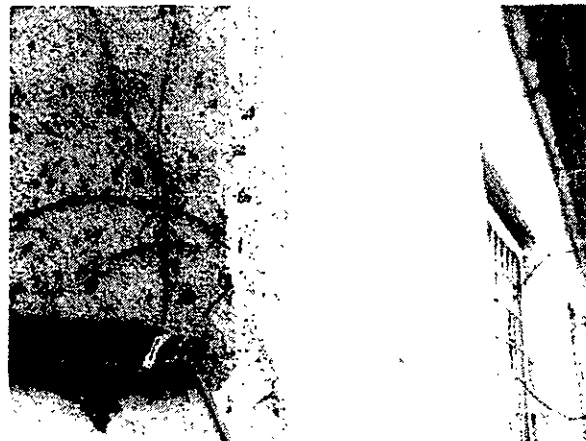


05. utcafronti épület lábazata

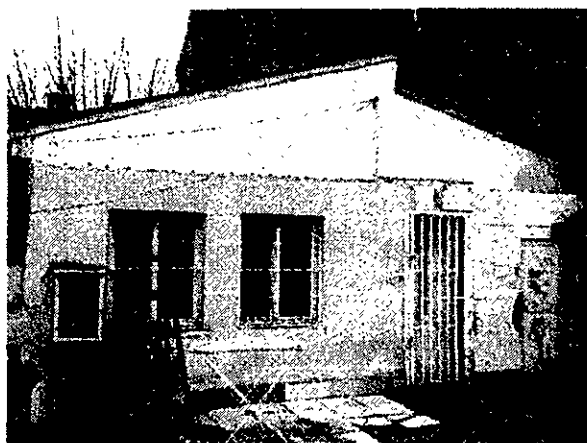
5



06. albetétet magába foglaló épület homlokzata



07. albetétet magába foglaló épület homlokzata



08. albetétet magába foglaló épület homlokzata



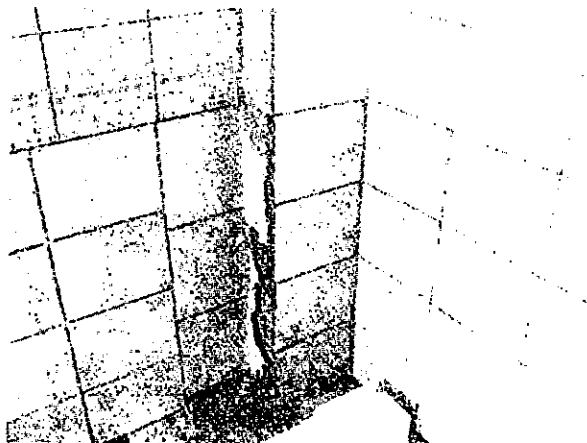
09. utólagos szigetelés a falszerkezeten



10. albetét bejárata



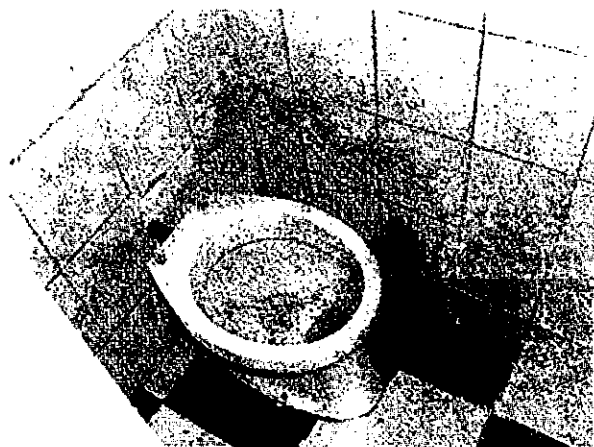
11. mennyezeti ázási nyomok



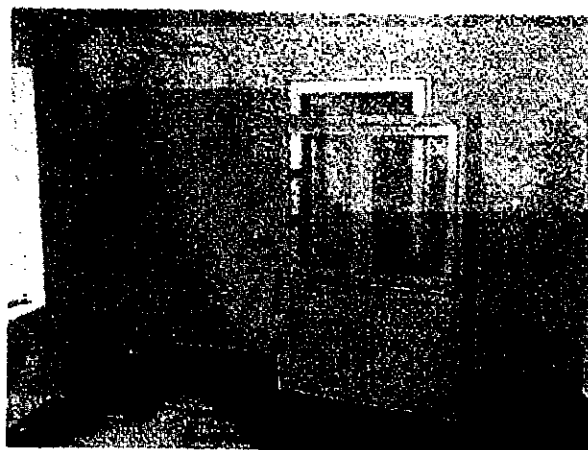
12. falszerkezeti hibák



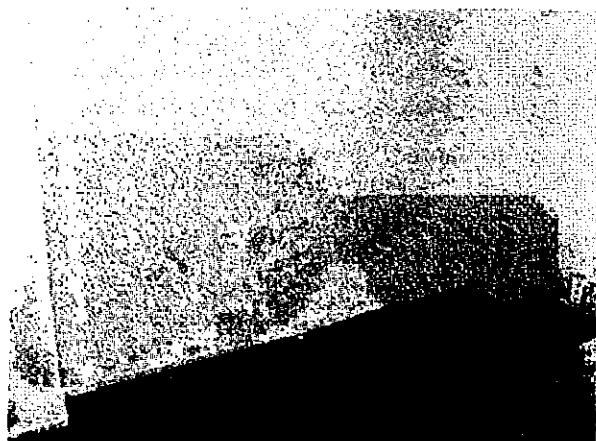
13. zuhanyzó



14. wc



15. iroda



16. falszerkezeti hibák



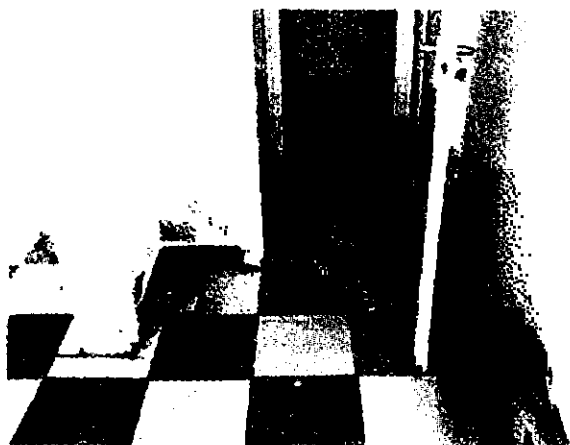
17. falszerkezeti hibák



18. falszerkezeti hibák



19. falszerkezeti hibák



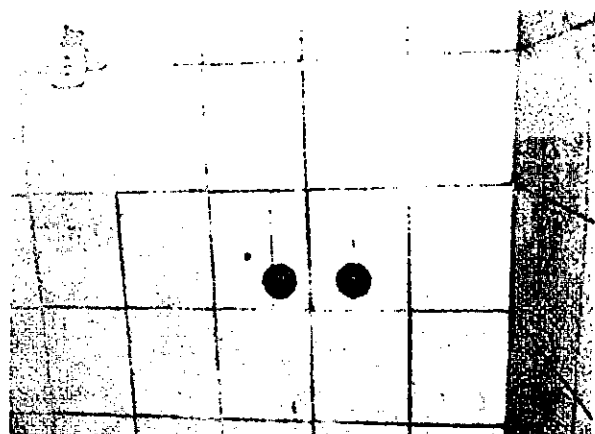
20. előtér falszerkezete



21. ablakszerkezet



22. gázóra helye



23. vízkiállítás

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-481

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Baross utca 81. -1. emelet 28.



szerű alatti

35723/0/A/28 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

152

4

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|--|
| Megrendelő azonosító | : JGK-481 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Losonci negyed |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint) | : 1082 Budapest, Baross utca 81. -1. emelet 28. |
| Helyrajzi száma | : 35723/0/A/28 |
| Ingatlan megnevezése | : raktár |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása | : nem hasznosított |
| Szobák száma | : - |
| Komfortfokozat | : - |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 158 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 158 m ² Fajlagos m2 ár: 122 786 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 1108 m ² |
| Eszmei hányad | : 805 / 10000 |
| Belső műszaki állapot | : felújítandó |
| Megközelíthetősége | : utcai pince |
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) 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: **19 400 000 Ft**
 azaz **Tizenkilencmillió-négyszázezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **19 620 000 Ft**
 azaz **Tizenkilencmillió-hatszázhuszezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **15 520 000 Ft**
 azaz **Tizenötmillió-ötszázhuszezer- 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.

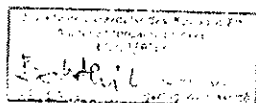
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

| | |
|---|---------------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 1/1 , tulajdonjog |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2020. február 4. |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 20.

2020 FEBR 25.



OPK-Ingatlanértékelési Kft.

1082 Budapest, Baross utca 81.

1082 Budapest, Baross utca 81.

1082 Budapest, Baross utca 81.

1082 Budapest, Baross utca 81.

1082 Budapest, Baross utca 81.

1082 Budapest, Baross utca 81.

1082 Budapest, Baross utca 81.

1082 Budapest, Baross utca 81.

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, Ingatlanforgalmi szakértő véleményt 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): 1082 Budapest, Baross utca 81. -1. emelet 28.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 158,0 m²
 Helyrajzi száma: 35723/0/A/28
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: Józsefvárosi 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, a Baross utca és a Leonardo da Vinci utca által határolt saroktelekre épített, utcafronti zártosuló beépítésű társasház Leonardo da Vinci utca felőli oldalán nyíló utcafronti bejáraton keresztül közelíthető meg. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlant magába foglaló társasház a Baross utca és a Leonardo da Vinci utcák által határolt sarok telekterületen helyezkedik el. Az épület a Baross utca felőli oldalon pince + földszint + 3 emelt szintosztással épült, míg a nyugati, Leonardo da Vinci utca felőli részen részben csak pince + földszint kialakítással. Az épület kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszüveg födémrel épült, a homlokzaton jelentős kváderezéssel, az ablakok környékén egységes díszítőelemekkel. A kőporos vakolat helyenként kisebb hibákkal rendelkezik, az emeleti szinteken lokálisan vakolatmállás/pergés tapasztalható, a lábazat környékén az azt borító műkö lábazati takaróelemek megfelelő állapotúak. A fa ácsszerkezetű, cserép borítású tetőszerkezete és ereszcatorna rendszere biztosítja a felszíni vízvezetést. Az utcafront felől nem szemrevételezhető a belső homlokzat, így annak általános állapota nem behatárolható állapotú.

A vizsgált ingatlan az épület Leonardo da Vinci utca felőli oldala felől közelíthető meg, közvetlen utcafronti bejáratral, amely 200 cm bejárati magasságú, fémszerkezetű, biztonságtechnikailag megfelelő állapotú. A helyiségek padozatán és falszerkezetén is jelentős a talaj-menti felázás okozta vakolatmállás, vakolatomiás, a falszerkezet jelentős részén nyers téglafelület, a simított beton padozaton foltosodás látható. A bejáratról jobbra eső legbelső helyiség falszerkezete elé gipszkarton rendszert építettek, az alatta található tartószerkezet csak az azon található kisebb lyukakon betekintve részben szemrevételezhető. Ebben a helyiségben fűtési rendszer hőleadói megtalálhatók, ugyanakkor a központi egység elhelyezkedése és mibenléte nem behatárolható. A helyszíni szemle során a fűtés nem működött, feltételezhető, hogy valamelyik szomszédos albetétből került átvezetésre a fűtőcső. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer vezetékai megtalálhatóak, működőképességükről nincs információ, villanyóra nem fellelhető. A többi közműrendszer épületen belül elérhető, az értékelt albetétben belül nem kiépített.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|--|-----------------|
| Épület építési éve: | 1900 környéke | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | pince + földszint + 3 emelet / pince + földszint | |
| Alapozás, szigetelés: | tégla sávalapozás, nincs szigetelés | felújítandó |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | kisméretű falazótégla szerkezet | átlagos |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | a pincészínten téglalaboltozatos, a felsőbb szinteken acélgerendás, téglabélésteffel | átlagos |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedés | átlagos |
| Épület homlokzata: | részben kváderezett, kőporos vakolattal ellátott | felújítandó |

Értékelt helyiségcsoport: raktár

| | | |
|--|---|-------------|
| Belső terek felülete: | nyers téglafelület, vakolt, részben gipszkarton | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | simított beton | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | nincs | |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | nincs | |
| Külső nyílászárók: | fém szerkezetű bejárati ajtó | átlagos |
| Bejárati nyílás magassága: | 200 cm | átlagos |
| Átlagos belmagassága: | 190-260 cm | átlagos |
| Belső nyílászárók: | párnafa tokozású típusajtók | felújítandó |
| Fűtési rendszer: | nincs kiépítve/nincs információ | |
| Melegvíz biztosítása: | nincs | |
| Meglévő közmű-kiállások: | villany | átlagos |
| Meglévő közmű mérőórák: | nincs | |
| Felújítás éve: | | |
| Felújítás tárgya: | | |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: | | felújítandó |

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, az emeleti szinteken részlegesen vakolathibák láthatók, a lábazat műkö burkoló elemei megfelelő állapotban vannak. A tetőszerkezet állapota megfelelő, az ereszcatorna rendszerrel együtt biztosítja a felszíni vízvezetést.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén és padozatán jelentős mértékű, talaj menti vizesedés okozta szerkezeti és esztétikai hibák láthatók. A lábazati rész utólagos vizsigitelése szükségszerű. Közműrendszerek közül csak az elektromos rendszer kiépített.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|----------------------|---------|----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| pince lejáró | beton | vakolt | 8,80 m ² | 100% | 8,80 m ² |
| közlekedő | beton | vakolt | 7,40 m ² | 100% | 7,40 m ² |
| raktár | beton | vakolt | 64,70 m ² | 100% | 64,70 m ² |
| raktár | beton | vakolt | 31,30 m ² | 100% | 31,30 m ² |
| raktár | beton | gipszkarton burkolat | 42,40 m ² | 100% | 42,40 m ² |
| tároló | beton | vakolt | 3,10 m ² | 100% | 3,10 m ² |
| mérési korrekció | | | 0,30 m ² | 100% | 0,30 m ² |
| Összesen: | | | 158,00 m ² | | 158,00 m ² |
| Összesen, kerekítve: | | | 158 m ² | | 158 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 költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a 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 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%. (2020. I. n. év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. 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, szerte 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: | 1108 m ² | |
| Eszmei hányad: | 805 | / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 89,19 m ² | |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² | |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 | |
| Telek eszmei értéke: | 19 620 000 Ft | , Tizenkilencmillió-hatszázhuszezer- 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: | 1082 Budapest, Baross utca 81. - 1. emelet 28. | VIII. ker., II. János Pál pápa tér | VIII. ker., Puskin utca | VIII. ker., Teleki László tér | VIII. ker., Homok utca | VIII. ker., II. János Pál pápa tér |
| megnevezése: | raktár | raktár | raktár | raktár | raktár | raktár |
| alapterület (m ²): | 158 | 250 | 248 | 380 | 71 | 250 |
| kínálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K | K | K |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft): | | 29 800 000 | 24 000 000 | 39 900 000 | 9 990 000 | 29 800 000 |
| kínálat / adásvétel ideje (év): | | 2019 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 113 240 | 91 935 | 99 750 | 133 669 | 113 240 |
| KORREKCIÓK | | | | | | |
| eltérő alapterület | | 9% | 9% | 22% | -9% | 9% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 5% | 5% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 0% | 10% | 0% | 0% | 0% |
| általános műszaki állapot | | 0% | 0% | -3% | 0% | 0% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vízesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| galéria | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ház műszaki állapota | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | 9% | 24% | 24% | -4% | 9% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 123 658 | 114 000 | 123 890 | 128 723 | 123 658 |
| Fajlagos átlagár: | | 122 786 Ft/m ² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 19 400 188 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 19 400 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, nagy ablakokkal, ingatlan.com/27846392
2. adat: Népszínháznegyed, pinceszinten található, beton padozatú, leromlott állapotú, csak belső udvar felől megközelíthető, ingatlan.com/27409452
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található, száraz raktár, ingatlan.com/29111264
4. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pinceszinten található raktár, https://ingatlan.com/29942210
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, nagy ablakokkal, ingatlan.com/27846392

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

19 400 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-négyszázezer Ft.

159

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|---|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1082 Budapest, Baross utca 81. -1. emelet 28. | VII. ker. Bacsó Béla utca 12 | VIII. ker. Déri Miksa utca | VIII. ker. Palotanegyed |
| ingatlan megnevezése: | raktár | raktár | raktár | raktár |
| hasznosítható terület (m ²): | 158 | 65 | 210 | 163 |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): | | 100 000 | 185 000 | 300 000 |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó): | | 2019 | 2019 | 2020 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ² /hó): | | 1 385 | 793 | 1 656 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| eltérő alapterület | | -9% | 5% | 1% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -10% | 0% | -10% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | -5% | -5% | -10% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | -10% |
| Összes korrekció: | | -24% | 0% | -30% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 1 048 Ft/m ² /hó | 794 Ft/m ² /hó | 1 168 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 1 003 Ft/m²/hó | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, vizes blokkal rendelkező, utcafronti bejárattal rendelkező, beton padozatú, száraz raktár, ingatlan.com/21751561
2. adat: Csarnoknegyed, több helyiségből álló, felújítandó állapotú, utca és belső udvar felől is megközelíthető, ingatlan.com/26550998
3. adat: Palotanegyed, részben földszinten, részben pincszinten található, közepes állapotú, többértékesen hasznosítható, ingatlan.com/22838234

| Hozamszámítás | | |
|--|------|-----------------------------|
| Bevételek: | | |
| piaci adatok szerint bevételek : | | 1 003 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | | 80% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | | 1 521 350 Ft |
| Költségek: | | |
| Felújítási alap: | 5% | 76 068 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% | 30 427 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% | 76 068 Ft |
| Költségek összesen: | | 182 562 Ft |
| Eredmény: | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 1 338 788 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 7,0% | |
| Tőkésített érték, kerekítve: | | 19 130 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 130 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-egyszázharmincezer- Ft ,

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a 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: | 19 400 000 Ft | 100% | 19 400 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 19 130 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 19 400 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 400 000 Ft

azaz, Tizenkilencmillió-négyszázezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecsítő 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 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: **1082 Budapest, Baross utca 81. -1. emelet 28.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **19 400 000 Ft**
 azaz **Tizenkilencmillió-négyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. február 4.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2020. február 20.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

| | |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <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

Magyar Köztársaság Nemzeti Adó- és Vámhatóság
1082 Budapest, Baross utca 81.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes üzemeltetési
Munkalétszám: 900 004 42503 2022
2023.04.27.

BUDAPEST VÉRSZÉK
No. tájékozt.: 35723/0/A/28 anyagszáma vérszék

Tulajdoni részletek: Tulajdoni részletek
EBSZ

I. Az egyéb orsz. és ingatl. anyagszámok
Azonosító száma: 1082/004/2022/001

Tulajdonosi részletek: 1082/004/2022/001

II. Egyéb adatok: 1082/004/2022/001

III. Egyéb adatok: 1082/004/2022/001

IV. Egyéb adatok: 1082/004/2022/001

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

V. Egyéb adatok: 1082/004/2022/001

VI. Egyéb adatok: 1082/004/2022/001

VII. Egyéb adatok: 1082/004/2022/001

VIII. Egyéb adatok: 1082/004/2022/001

IX. Egyéb adatok: 1082/004/2022/001

X. Egyéb adatok: 1082/004/2022/001

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

163

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI

ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

EGZSEFVAROSI INGATLANOK ÖNKORMÁNYZATI KEZELÉS VÁLLALATA (1082. Bp. VIII. ker. Or u.8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlanyilvántartásban Budapest VIII.kerület 1118 számú tulajdoni lapon 35723 hrsz alatt szereplő, természetben Budapest, VIII.kerület, Baross u. 81. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselő testülete 404/1993 (VII.6.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt - 32/1969(IX.30) Korm.sz.rendelet 2.§. (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11.sz.tvr.-ben és a mellékelt alprajzokban foglaltaknak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a továbbiakban meghatározott adó-vétel: szerződésnek létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

A KÖZÖS ÉS KÖLÖN TULAJDONI INGATLANRÉSZEK ELHATÁROLÁSA ÉS
MEGHATÁROZÁSA, VALAMINT EGYÉB KÖLÖN TULAJDONI INGATLANOKRA
NEZVE ELŐVÁZARLÁSI JOG MEGALLAPÍTÁSA

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt:
 - I. Telkek : 1 108 m² területtel, az azon lévő kerítéssel , továbbá a beépítetlen részen lévő belső térburkolattal és előtérpáncékkal.
 - II. Az épület alapja, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménytörzsek.
 - III. Földszerszerkezetek, áthidalások és hivatások, lépcsőszerkezetek.
 - IV. Tettszerkezet tetőhélyzattal és a kapcsolódó épülethétdőges szerkezettel.
 - V. Falozatok (szárazképzésű), homlokzati tagozatokkal és díszítő elemekkel.
 - VI. Tervezők hálóját az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek létrejöttéig, a közös tulajdonú épületrészekben lévő vezetékek, szerelvények és berendezési tárgyak.

- 2 -

- VII. Onatornavezeték-hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek bekötéséig, a közös tulajdonú épületrészekben lévő vezetékek, szerelvények.
- VIII. Gázvezeték hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráig.
- IX. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös tulajdonú épületrészekben lévő vezetékek és szerelvények.
- X. Minden egyéb, a fentiekben nem részletezett, közös tulajdonnak minősülő épületszerkezeti, szakipari és épületgépészeti épületrész.
- | | |
|-----------------------|--|
| XI. Kapualj | 37,30 m ² . |
| XII. Udvarok | 174,50 m ² . |
| XIII. Lépcsőházak | 143,80 m ² . |
| XIV. Közös WC | 5,20 m ² . |
| XV. Pincelejáró | 6,80 m ² . |
| XVI. Folyosók | 65,40 m ² . |
| XVII. Tárolók | 244,30 m ² (pince 240,20 m ² +f.sz. 4,10 m ²) |
| XVIII. Előterek | 25,40 m ² . |
| XIX. Függőfolyosók | 22,80 m ² . |
| XX. Légudvarok | 24,70 m ² . |
| XXI. Közlekedők | 155,80 m ² (pince 117,50 m ² +f.sz. 38,30 m ²) |
| XXII. Mosókonyha | 6,90 m ² . |
| XXIII. Padlástér | 480,60 m ² hasznos (600,80 m ² teljes) |
| XXIV. Lapostető | 310,50 m ² . |
| XXV. Vízmérő helyiség | 10,00 m ² . |

2.1 A közös tulajdon 10000/10000, azaz: Tízezer/Tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 29 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

165 24

- 6 -

- 21.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1118/21 számú tulajdoni lapon 35723/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 81. sz. III.34. ajtószám alatti, 1 szoba, 1 félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, helyiségekből álló örökideiglenes 51 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 260/10000 tulajdoni hányaddal.
- 22.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1118/22 számú tulajdoni lapon 35723/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 81. sz. III.35. ajtószám alatti, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, helyiségekből álló örökideiglenes 42 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 214/10000 tulajdoni hányaddal.
- 23.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1118/23 számú tulajdoni lapon 35723/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 81. sz. földszinten lévő üzlet-eladótér, 2 raktár, előszoba, előtér, zuhanyozó, WC, 2 kirekatszekrény, pincei raktár, helyiségekből álló üzlet 1. 164 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 837/10000 tulajdoni hányaddal.
- 24.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1118/24 számú tulajdoni lapon 35723/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 81. sz. földszinten lévő üzlet-eladótér, kirekatszekrény, helyiségekből álló üzlet 2. 33 m² alapterülettel, a XIV. számmal jelölt közös WC használatával, valamint a közös tulajdonból 168/10000 tulajdoni hányaddal.
- 25.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1118/25 számú tulajdoni lapon 35723/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 81. sz. földszinten lévő üzlet-eladótér, WC, 2 kirekatszekrény, helyiségekből álló üzlet 3. 68 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 456/10000 tulajdoni hányaddal.
- 26.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 26. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1118/26 számú tulajdoni lapon 35723/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 81. sz. földszinten lévő üzlet-ételbár, konyha-mosogató, galéria, közlekedő, 2 WC, 2 előtér, helyiségekből álló üzlet 4. 42 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 213/10000 tulajdoni hányaddal.
- 27.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 27. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1118/27 számú tulajdoni lapon 35723/A/27 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 81. sz. földszinten lévő üzlet-eladótér, iroda, raktár, zuhanyozó, WC, 3 kirekatszekrény, helyiségekből álló üzlet 5. 94 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 479/10000 tulajdoni hányaddal.

- 7 -

28.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a terveken 28. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1118/28 számú tulajdoni lapon 35723/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 81. sz. földszinten lévő 3 raktár, közlekedő, pincelejáró, tároló, helyiségekből álló raktár 158 m² alapterülettel, a XIV. számmal jelölt közös WC használatával, valamint a közös tulajdonból 905/10000 tulajdoni hányaddal.

29.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a terveken 29. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1118/29 számú tulajdoni lapon 35723/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 81. sz. földszinten lévő raktár helyiségből álló raktár 2.49 m² alapterülettel, a XIV. számmal jelölt közös WC használatával, valamint a közös tulajdonból 249/10000 tulajdoni hányaddal.

C./ Egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A tulajdonostársak - jogutódjaikra is kiterjedően - hozzájárulnak ahhoz, hogy a külön tulajdonú ingatlanok közül valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú ingatlan terhére és valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre.

III.

AZ INGATLANNYILVANTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát az alapító okirat II. fejezete A./ pontjában foglaltaknak megfelelően I - XIV. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgáltatások, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények átvezetésével a társasház törzslapján, azaz a 1118/0 számú tulajdoni lapon 35723/0 hrsz alatt a társasházközösség külön tulajdonként kerüljön bejegyzésre;

az alapító okirat II. fejezete B./ pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az Önkormányzat, míg kezelői jogot a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata javára jegyezze be;

az alapító okirat II. fejezete C./ pontjában foglaltaknak megfelelően az elővásárlási jogot

- valamennyi külön tulajdonú de nem lakás rendeltetésű ingatlan terhére, továbbá,
- valamennyi társasházi tulajdonostárs javára jegyezze be.

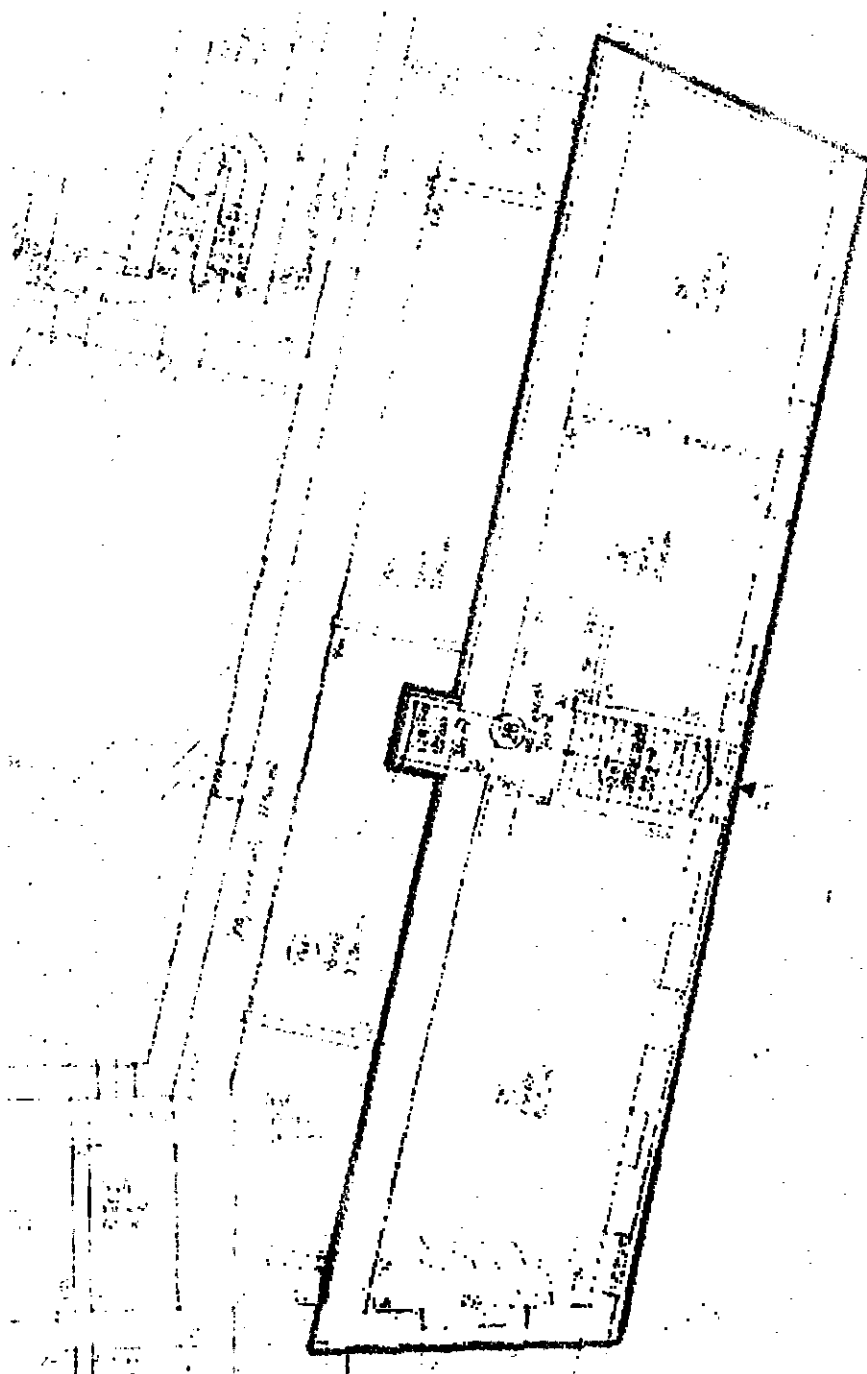
IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

A./ A külön tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban

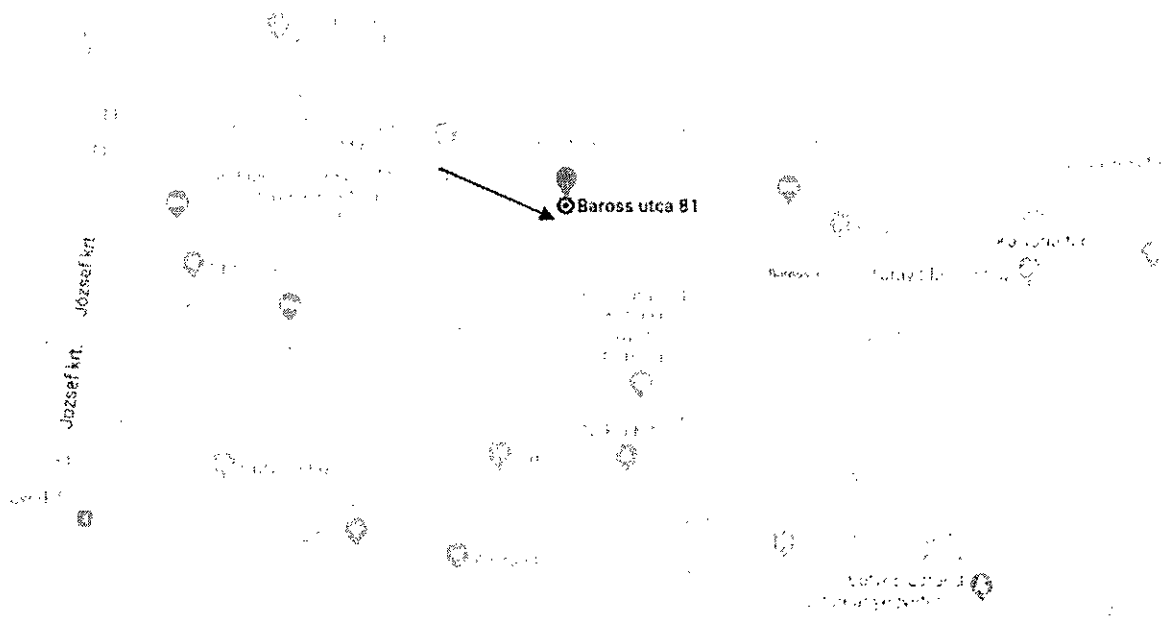
- a./ A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra nézve megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezési joga.
A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján, vagy egyéb módon másnak is átengedheti, amely esetben a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok, továbbá az alapító okirat szerinti kötelezettsége változatlanul fennáll.

ALAPRAJZ



57

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. homlokzat (Leonardo da Vinci utca)

169
63



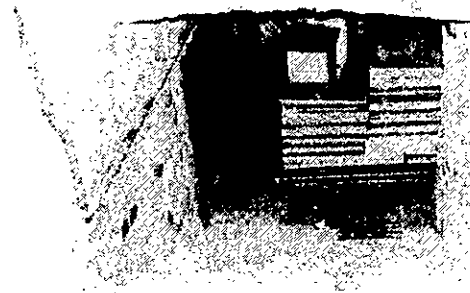
06. vizsgált ingatlan bejárata



07. bejárati ajtó környéke



08. bejárati ajtó környéke



09. lépcsősor



10. falszerkezet



11. falszerkezet, padozat



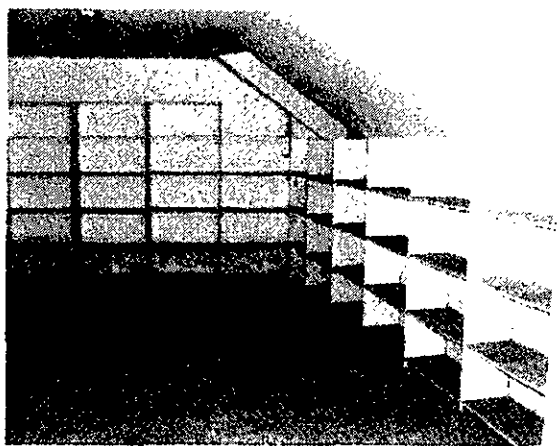
12. falszerkezet, padozat



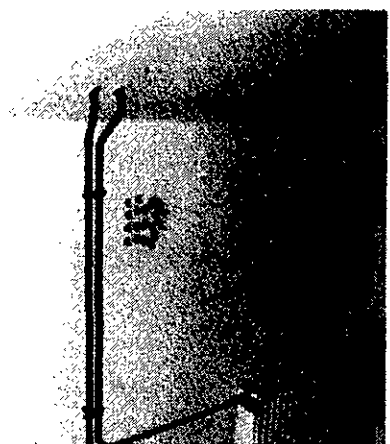
13. falszerkezet, padozat



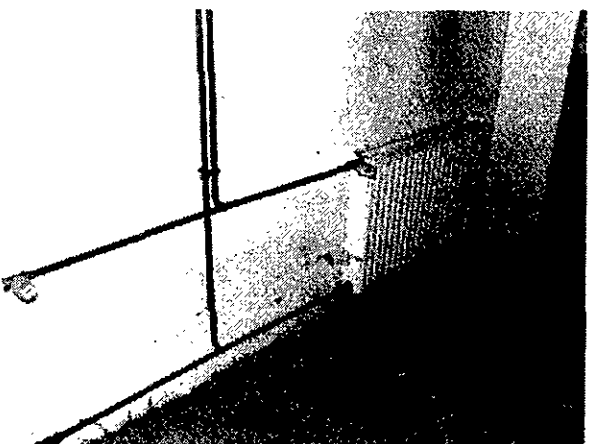
14. beltéri nyílászáró, falszerkezet



15. gipszkarton rendszer



16. legbelső raktár fűtőcsövek vezetékai
(nem lehet megállapítani honnan ered)
helyszíni szemlén nem működött



17. hőleadó radiátor (nem működik)



131

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: Lujza u. 18. fsz.
HRSZ: 35422/0/A/40

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft.
Értékbecslő: Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 501.111 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 9.020.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:
Dátuma: 2019.10.10
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019.10.22

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

*Aktualizált értékek:

| | | |
|------------------------------|-------------|-------------------|
| Fajlagos forgalmi érték: | 501.111,- | Ft/m ² |
| Az ingatlan forgalmi értéke: | 9.020.000,- | Ft |
| Likvid forgalmi érték: | 6.310.000,- | 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. április 6.

2020 APR 07.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

172

4

R

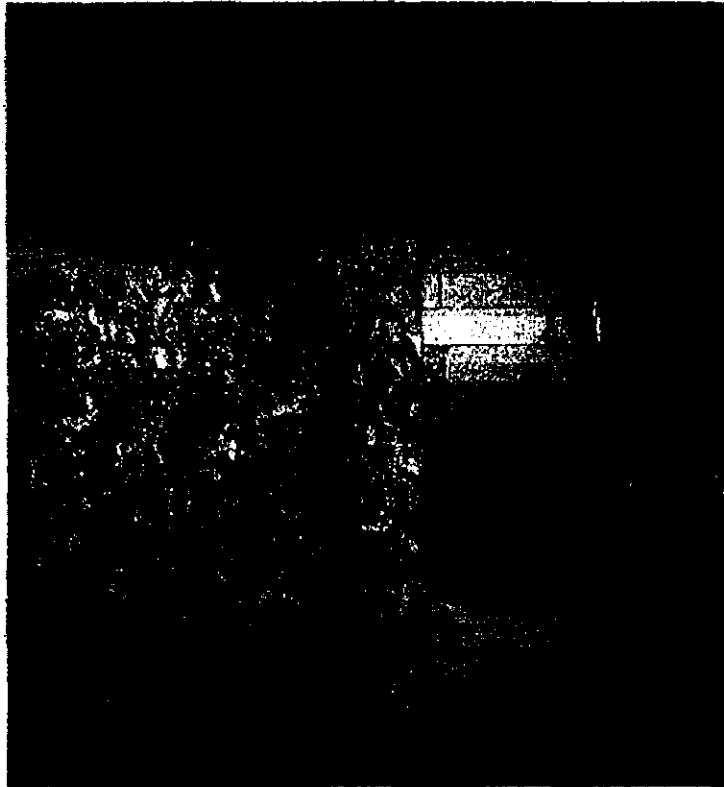
GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Lujza utca 18. földszinti üzlet (Hrsz.: 35422/0/A/40)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Lujza utca 18. szám (Hrsz.:35422/0/A/40) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlet forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. október 10.

hy

173

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Lujza utca 18. földszint
Hrsz. : 35422/0/A/40

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 18 m²
Belmagasság : 2,5 – 1,9 m
Eszmei hányad : 147/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 550 m²

ÉRTÉKELÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

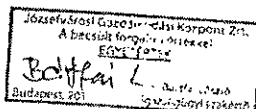
Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 501.111,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 9.020.000,- Ft
azaz Kilencmillió-húszezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.500.000,- Ft
azaz Egymillió-ötszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 6.130.000,- Ft
azaz Hatmillió-százharmincezer forint

Budapest, 2019.október 10.

Készítette:

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938864

2019 OKT 22.



Handwritten signature and number 174.



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1086 Budapest, Lujza utca 18. szám alatti, 35422/0/A/40 hrsz-ú földszinti üzlet értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. október 8.

2.4. Felhasznált dokumentumok

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

Handwritten initials: *RT* and *CG*

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Budapest, VIII. ker.
Besorolás : belterület
Cím : 1086 Budapest, VIII. Lujza utca 18. földszint
Helyrajzi szám : 35422/0/A/40
Megnevezése : üzlethelyiség
Terület : 18 m²
Tulajdonos (ok) : VIII. Ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Szélgjegyek : -
Terhek : -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Lujza utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasház és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves.

Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal és autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Lujza utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje : 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa : társasház
Építési mód : hagyományos, téglá, megfelelő állapot
alapozás : téglá sávalap
szigetelés : nincs, vagy elavult
tartószerkezet : téglá szerkezet, átlagos állapotban
födém szerkezet : acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat : téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet : nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat : cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés: kőporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtó, ablak, OSB lapokkal és protherm téglafallal védett, rossz állapotúak

belső nyílászárók : -

padozat, burkolat : beton, járólappal burkolva, gyenge állapotban

belső felületképzés: vakolt, festett, tapétázott, csempézett falak, gyenge állapotban

gépészet, hőleadók: -

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Lujza utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház földszintjén található, a Magdolna utcáról önállóan megközelíthető. A gáz kivételével minden közmű adott.

Az üzlethelyiség földszinten 2 helyiségre osztott és a faszervezetű galéria lett beépítve. A galéria területét műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe az érték megállapításánál. A földszinti helyiségek 2,5 m, a galéria 1,9 m belmagasságú.

A földszinten mosogató és zuhanyzó lett kialakítva.

A bejárati ajtó és ablak faszervezetűek, OSB lapokkal és porotherm téglafallal védettek, rossz állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, gyenge állapotúak.

Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk az ingatlanban.

A szemle idején az ingatlan üres volt.

Össességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|---|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Üzlethelyiség | 18,00 |
| Összesen | 18,00 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²) | 18,00 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m ²) | 18,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 18,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|------|----------------------|------|-------------------------|------|----------------------|------|--|------|
| | | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | |
| Az ingatlan funkciója | Üzlethelyiség | Üzlet | | Üzlet | | Üzlet | | Üzlet | | Üzlet | |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | |
| Utca, házszám | Lujza utca 18. | Alföldi utca | | Baross utca | | Déri Miksa utca | | Károcsy Sándor utca | | Népszínház utca | |
| Épületen belüli elhelyezkedés | földszint | földszint | | földszint | | földszint | | földszint | | földszint | |
| Ingatlan hasznos összterülete | 18 | 49 | | 37 | | 40 | | 53 | | 28 | |
| Komfortfokozata | komfort nélküli | komfortos | | komfortos | | komfortos | | komfortos | | félkomfortos | |
| Építés éve | 1900. | 1925 | | 1917 | | 1930 | | 1900 | | 1910 | |
| Szerkezet, állapot | tégla, gyenge állapot | tégla, átlagos állapot | | tégla, jó állapot | | tégla, felújítandó áll. | | tégla, jó állapot | | tégla, felújított áll. | |
| Eladási ár Ft-ban | | 24 600 000 | | 22 940 000 | | 21 800 000 | | 27 200 000 | | 15 750 000 | |
| Eladás ideje | | 2019 | | 2019 | | 2019 | | 2019 | | 2019 | |
| Összehasonlító adat forrása | | Adatbázis | | Adatbázis | | Adatbázis | | Adatbázis | | Adatbázis | |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 502 041 | | 620 000 | | 545 000 | | 513 208 | | 562 500 | |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | |
| elhelyezkedés (1) | | hasonló | 0% | jobb | -5% | jobb | -5% | hasonló | 0% | jobb | -5% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb | 10% | nagyobb | 5% | nagyobb | 10% | nagyobb | 10% | nagyobb | 5% |
| használhatóság (3) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| közművek, komfortosság (4) | | jobb | -10% | jobb | -10% | jobb | -10% | jobb | -10% | jobb | -5% |
| műszaki állapot (5) | | jobb | -5% | jobb | -10% | hasonló | 0% | jobb | -10% | jobb | -10% |
| ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -5% | | -20% | | -5% | | -10% | | -15% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 476 939 | | 496 000 | | 517 750 | | 461 887 | | 478 125 | |
| A figyelembe vett súlysúlyszámok | | 100% | | 20% | | 20% | | 20% | | 20% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 486 140 | | | | | | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 8 750 000 | | | | | | | | azaz Nyolcmillió-hétszázötvenezer forint | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | 6 130 000 | | | | | | | | azaz Hatmillió-százharmincezer forint | |

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 4.140 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, földszint, Baross utca | 30 | 145 000 | 4 833 |
| 2. Üzlet, földszint, Bérkocsis utca | 56 | 230 000 | 4 107 |
| 3. Üzlet, földszint, Magdolna utca | 67 | 241 000 | 3 597 |
| 4. Üzlet, földszint, Szigony utca | 34 | 115 000 | 3 382 |
| 5. Üzlet, földszint, Telaki tér | 51 | 244 000 | 4 784 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 4 140 |
| korrekció | 0% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 4 140 |
| Megnevezés | | | Adatok, értékek |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 18 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó | | | 74 520 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év | | | 894 240 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 670 680 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 20 120 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 20 120 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 26 827 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 67 068 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 603 612 |
| Tőkésítési ráta | | | 6,0% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 10 060 200 |
| Befektetési kiadások | | | 400 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 9 660 200 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 9 660 000 |

| | |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | % |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 |
| Ország kockázat | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat | :0,4 |

79 26

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

| | | |
|---|------------------|----------------------------------|
| Teleknagyság (m ²) | 550 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 147 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 8 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 190 000 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 1 500 000 | azaz Egymillió-ötszázezer forint |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbé adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|---|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 8 750 000 | 9 660 000 |
| Előfordásra javasolt érték, Ft | 9 020 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Lujza utca 18. szám alatti, 35422/0/A/40 hrsz-ú földszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

9.020.000 Ft-ban,

azaz

Hétmillió-hétszázhuszezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. október 10.

Grifton Property Kft.

1139 Budapest, Váci út 95.

Adószám: 22679026-2-41

Cg: 01-09-028664

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintraajz (részlet)
Fényképek
Térkép

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/456115/2019

2019.09.27

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35422/0/A/40 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lajza utca 18. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|---------------|----|-----|-----------|--------------|
| üzlethelyiség | 18 | 0 0 | 147/10000 | önkormányzat |
|---------------|----|-----|-----------|--------------|

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 128072/1996/1996.06.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott díjszabások.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 128072/1996/1996.06.24

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

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM KÉNEK KEZELNI

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 18. sz. alatti ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT / 1077 Budapest Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 838 tulajdoni lapon 35422 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 550 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Lujza utca 18. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ór u. 8.) kezelésében lévő lakóház- ingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

Közös és külön tulajdonA./ Közös tulajdon

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

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 550 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok,

39./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 39./ számmal jelölt, a természetben a " földszint raktár " alatti

raktár helyiségekből álló raktár 41 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

338 / 10.000 hányad

40./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 40./ számmal jelölt, a természetben a " földszint üzlet " alatti üzlettér

helyiségből álló üzlet 18 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

147 / 10.000 hányad

41./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 41./ számmal jelölt, a természetben a " pince raktár " alatti raktár

helyiségből álló üzlet 41 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

132 / 10.000 hányad

42./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 42./ számmal jelölt, a természetben a " pince raktár " alatti raktár

helyiségből álló üzlet 38 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

126 / 10.000 hányad

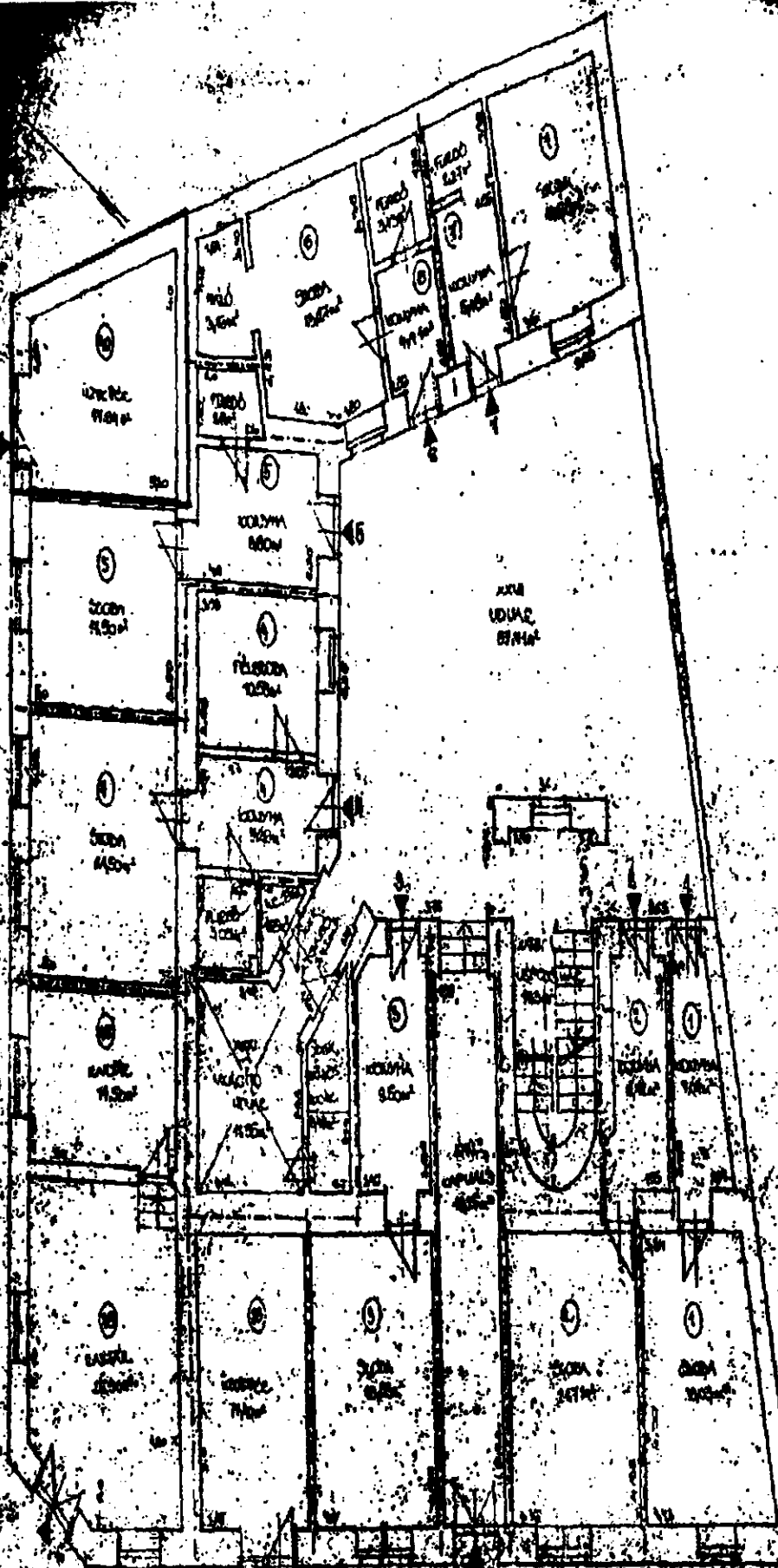
III.

Ingyatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alulírott a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Földhivataltól kéri, hogy a társtulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba a - 27/1972. / XII. 31. / MÉM sz. rendelet 53 - 56. paragrafusa értelmében - jegyezze be. Ennek során az A./ fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasházi közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a társasház törzslapján, míg a B./ fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat, és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkorai tulajdonosait a B./ fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásban.

Az URBS Kft. / Budapest, Wesselényi u. 41. / kéri, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapokon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot a társasház alapítással egyidejűleg a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat javára jegyezze be, azzal, hogy a kezelőjük a Vagyonkezelő KFT (Budapest, VIII. ker. Ór u. 8.)

MAGDOLNA UTCA



KÖZEL TILÁSKÖZ

| | | |
|----|---------------|----------------------|
| 1 | RE. 1.2. UAGS | 28,07 m ² |
| 2 | RE. 2.2. UAGS | 25,55 m ² |
| 3 | RE. 3.2. UAGS | 23,28 m ² |
| 4 | RE. 4.2. UAGS | 21,43 m ² |
| 5 | RE. 5.2. UAGS | 24,41 m ² |
| 6 | RE. 6.2. UAGS | 23,24 m ² |
| 7 | RE. 7.2. UAGS | 21,25 m ² |
| 8 | RE. 1. UAGS | 17,10 m ² |
| 9 | RE. 1. KANTAL | 14,90 m ² |
| 10 | RE. 1. UAGS | 17,07 m ² |

KÖZEL HELYKÖZ

| | |
|---------------|----------------------|
| RE. 1. KANTAL | 14,90 m ² |
| RE. 1. UAGS | 17,07 m ² |
| RE. 1. UAGS | 17,10 m ² |
| RE. 1. UAGS | 17,10 m ² |
| RE. 1. UAGS | 17,10 m ² |
| RE. 1. UAGS | 17,10 m ² |
| RE. 1. UAGS | 17,10 m ² |

ÉPÍTÉSI TERV ÉS MÉRÉS

TERV: 1/2000

MEGTERVEZŐ: [Signature]

MEGTERVEZŐ NEVE: [Name]

TERV ÉS MÉRÉS

| | |
|--------|--------|
| TERV | MÉRÉS |
| 1/2000 | 1/2000 |
| 1/2000 | 1/2000 |
| 1/2000 | 1/2000 |