

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. július 15-ei ülésére

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Liszi Mónika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat

10 db értébecslés, értébecslés aktualizálás

1 db feljegyzés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére tesz javaslatot.

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

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

Az előterjesztésben foglaltakat a Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. június 24-i ülésén tárgyalta, és a 10 db külön albetét egy árverésen, egyszerre történő értékesítését kérte, valamint az ehhez szükséges értébecslés elkészítését. A JGK Zrt. Bártfai László igazságügyi szakértő feljegyzése alapján az ingatlanok külön-külön helyrajzi számon, de egyszerre, egyben történő értékesítésének előnye, hogy kevesebb munka- és idő ráfordítással jelentősebb bevételhez juthat a tulajdonos. Ebben az esetben nem szükséges új értébecsléseket készíteni. Az egyben történő értékesítés hátránya, hogy a nagyobb alapterületű helyiségcsoport iránt kisebb az érdeklődés és a fizetőképes kereslet, ezért az eladás hosszabb időt vehet igénybe. Az ingatlanpiaci fajlagos (Ft/m²) átlagár a nagyobb (80,0-100,0 m²) alapterületű ingatlanok esetében alacsonyabb, mint a kisebb (20,0-40,0 m²) ingatlanok esetében. A veszélyhelyzet után az ingatlanpiac lassan és differenciáltan áll helyre. Az ingatlanok értékesítése problémás, lassabban történik, az eladók és a vevők is kívánnak. A feljegyzés az előterjesztés mellékletét képezi. Az ülésen kértek szerint a határozati javaslat az albetétek egyben történő árverésére tesz javaslatot. Az elkészített értébecslések alapján az ingatlanok összesített forgalmi értéke 29.320.000 Ft, likvid forgalmi értékük 14.660.000 Ft.

Az ingatlanok címei és az értébecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/196 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 3.510.000 Ft (292.500 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értébecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált, a likvid forgalmi értéket 1.975.000 Ft (164.583 Ft/m²) összegben megállapítva. Az ingatlan az Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A padló burkolata szőnyegpadló cementlap, a falak festettek, tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ami valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Az ingatlan területét megosztja a strang vezetékeket magába foglaló fél falazat, amely korlátozza a hasznosíthatóságát. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/197 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű, irodahelyiség likvid forgalmi értéke 3.510.000 Ft (292.500 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értébecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált, a helyiség likvid forgalmi értékét 1.975.000 Ft (164.583 Ft/m²) összegben megállapítva. Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A padló burkolata szőnyegpadló cementlap, a falak festettek tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Az ingatlan területét megosztja a strang vezetékeket magában foglaló fél falazat, amely korlátozza a hasznosíthatóságát. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/198 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 3.510.000 Ft (292.500 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értébecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált, a helyiség likvid forgalmi értékét 1.975.000 Ft (164.583 Ft/m²) összegben megállapítva. Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A padló burkolata szőnyegpadló, a falak tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Az ingatlan területét megosztja a strang vezetékeket magában foglaló fél falazat, amely korlátozza a hasznosíthatóságát. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/199 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 3.510.000 Ft (292.500 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értébecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált, a helyiség likvid forgalmi értékét 1.975.000 Ft (164.583 Ft/m²) összegben megállapítva. Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A padló burkolata szőnyegpadló, a falak tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Az ingatlan területét megosztja a strang vezetékeket magában foglaló fél falazat, amely korlátozza a hasznosíthatóságát. Összességében műszaki állapota felújítandó.

- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/201 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 1.780.000 Ft (296.666 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értébecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 1.005.000 Ft (167.500 Ft/m²). Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A burkolat cementlap, a falak festettek. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/202 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 1.780.000 Ft (296.666 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értébecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 1.005.000 Ft (167.500 Ft/m²). Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A burkolat cementlap, a falak festettek. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/203 hrsz.-ú, 8 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 2.370.000 Ft (296.250 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értébecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 1.330.000 Ft (166.250 Ft/m²). Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A burkolat szőnyegpadló, a falak tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/204 hrsz.-ú, 8 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 2.370.000 Ft (296.250 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 7. napján készített értébecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 1.330.000 Ft (166.250 Ft/m²). Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A burkolat szőnyegpadló, a falak tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Összességében műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 60.** szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/205 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű, irodahelyiség likvid forgalmi értéke 1.940.000 Ft (323.333 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 6. napján készített értébecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. május 14-én aktualizált. A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 1.085.000 Ft (180.833 Ft/m²). Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1970-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik,

amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Külön villanyórája nincs, de a világítás kiépítésre került. A burkolat cementlap, a falak tapétázottak. A nyílászáró fa tokszerkezetű ajtó, az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A mennyezeti részén és az ablak körül beázás látható, ez valószínű a tető rossz állapota miatt alakult ki, valamint kisebb repedések láthatók. Összességében műszaki állapota felújítandó.

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

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

A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Fentiek alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítása a Dante International Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. Az árverési rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú, és a 44/2020. (II.27.) határozatával elfogadott az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályaiban (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben hivatkozott nem lakás céljára szolgáló ingatlanok tekintetében a likvid forgalmi érték 80 %-ának megfelelő kikiáltási ár meghatározását javasolja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

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

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a Bizottság döntése szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

IV. Jogsabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik, mely szerint a

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

4.1. Dönt

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

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

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

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot 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

b.) helyiség esetében

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

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

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

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

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

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2020. (VII. 15.) számú határozata

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

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

1. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/196 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiséget** a bérbeadási állományból kivonja.
2. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/197 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiséget** a bérbeadási állományból kivonja.
3. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/198 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiséget** a bérbeadási állományból kivonja.
4. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/199 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiséget** a bérbeadási állományból kivonja.
5. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/201 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű raktárhelyiséget** a bérbeadási állományból kivonja.
6. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/202 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű irodahelyiséget** a bérbeadási állományból kivonja.
7. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/203 hrsz.-ú, 8 m² alapterületű irodahelyiséget** a bérbeadási állományból kivonja.
8. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/204 hrsz.-ú, 8 m² alapterületű irodahelyiséget** a bérbeadási állományból kivonja.
9. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/205 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű irodahelyiséget** a bérbeadási állományból kivonja.
10. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 60. szám alatti, 17. emeleti, 35728/18/A/206 hrsz.-ú, 6 m² alapterületű irodahelyiséget** a bérbeadási állományból kivonja.
11. a határozat 1.-10. pontjaiban szereplő Budapest VIII., Práter u. 60. szám alatti, 17. emeleti 35728/18/A/196 hrsz.-tól 35728/18/206 hrsz.-ig felsorolt ingatlanokat egy árverés keretében, összesen **11.728.000 Ft-os** kikiáltási áron kívánja értékesíteni.
12. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására a határozat 1.-10. pontjaiban felsorolt helyiségek 11. pontban meghatározott kikiáltási áron és árverési feltételekkel, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

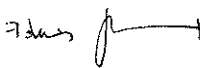
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 1-11. pontok esetében: 2020. július 15., 12.) pont esetében: 2020. szeptember 30.
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

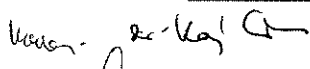
Budapest, 2020. július 7.

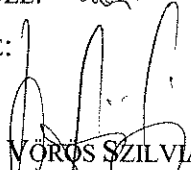

Kovács Ottó
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

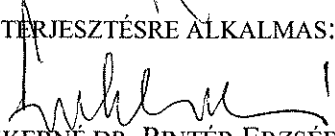
LEÍRTA: LISZI MÓNICA REFERENS 

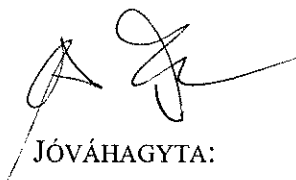
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 
DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

2. számú melléklet

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

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

Az eredeti értékbecslés adatai:

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

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--

*Aktualizált értékek:

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

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

Budapest, 2020. május 14.

Bátfai L.
Bátfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

R



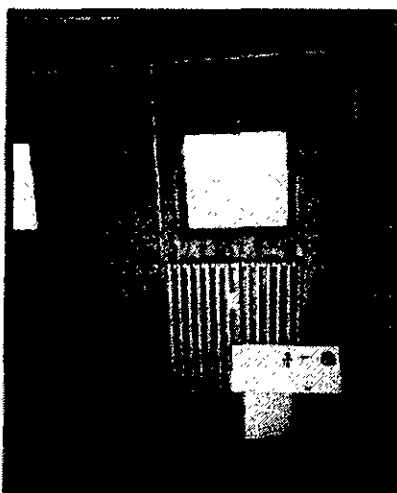
2020. február 17.
CPR-Vagyonértékelő Kft.
1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 196.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



sám alatti

35728/18/A/196 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

10

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-467
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 196.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/196
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 12 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 12 m ² Fajlagos m ² ár: 365 679 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 13 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **4 390 000 Ft**
azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **260 000 Ft**
azaz **Kettőszázhatvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **3 510 000 Ft**
azaz **Hárommillió-ötszáz tízezer- Ft .**

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

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

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

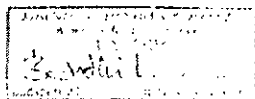
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



Lakatos Ferenc

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

11

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 196.
Tulajdoni lap szerinti területe:	12,0 m ²
Helyrajzi száma:	35728/18/A/196
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losonci negyed kerületrésében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

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

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

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

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: iroda

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

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

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

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELES

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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 értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

15

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 méretklímát és a HungInvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

4 390 000 Ft

azaz Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

14

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 720 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	332 928 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	16 646 Ft
Igazgatási költségek:	2%	6 659 Ft
Egyéb költségek:	5%	16 646 Ft
Költségek összesen:	39 951 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		292 977 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	4 190 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 190 000 Ft

azaz Négymillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

18

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

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

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 390 000 Ft

azaz, **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

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

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONILAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Céldát: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8060084/38941/2020

2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Rövidítés: 35728/18/A/196 helyreírás: szam

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

IRÉSE

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	emelt	hanyad	tulajdoni form.
	m ²	egység			
terület	12	0 0		13/10000	állami
Bejegyző határozat	999933/1999/1999 02.19			terelő határozat	105602/1/1997/97.11.10
terület	12	0 0		13/10000	brk. sz. sz. sz.
Bejegyző határozat	105602/1/1997/1997.11.10				

2. Bejegyző határozat: 112501/1990/1990.10.12

Tárházak

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtak közöttben meghatározott helyiségek.

IRÉSE

1. tulajdoni hanyad: 1/1 terelő határozat: 105602/1/1997/97.11.10
bejegyző határozat, ékezetes idő: 112501/1990/1990.10.12

jegyző: aláírva: 19789/1919/1919 08.06

jegyző: telekalkuláció: 7412/1981/1981 02.25

jegyző: eredeti felvétel: 112501/1990/1990.10.12

jegyző: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

1. hanyad: 0/1 terelő határozat: 105602/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, ékezetes idő: 112501/1990/1990.10.12

terelő határozat: 105602/1/1997/97.11.10

jegyző: aláírva: 19789/1919/1919 08.06

jegyző: telekalkuláció: 7412/1981/1981 02.25

jegyző: eredeti felvétel: 112501/1990/1990.10.12

jegyző: kezelő

név: PÓZ VIII. KER. 107.

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. em.

2. tulajdoni hanyad: 1/1

bejegyző határozat, ékezetes idő: 105602/1/1997/97.11.10

jegyző: 1991. évi XXXIII.

jegyző: tulajdonos

név: VIII. KER. Csemadéki utca

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. em.

IRÉSE

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

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

társasház

alakítja.

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

II.

A./

Közös tulajdon

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

I. Telek 918 m²

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

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

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

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

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000.- Azaz: tízezer - tízezredrész
eszmei hányadból áll.

II.

B./

Külön tulajdon

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

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

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

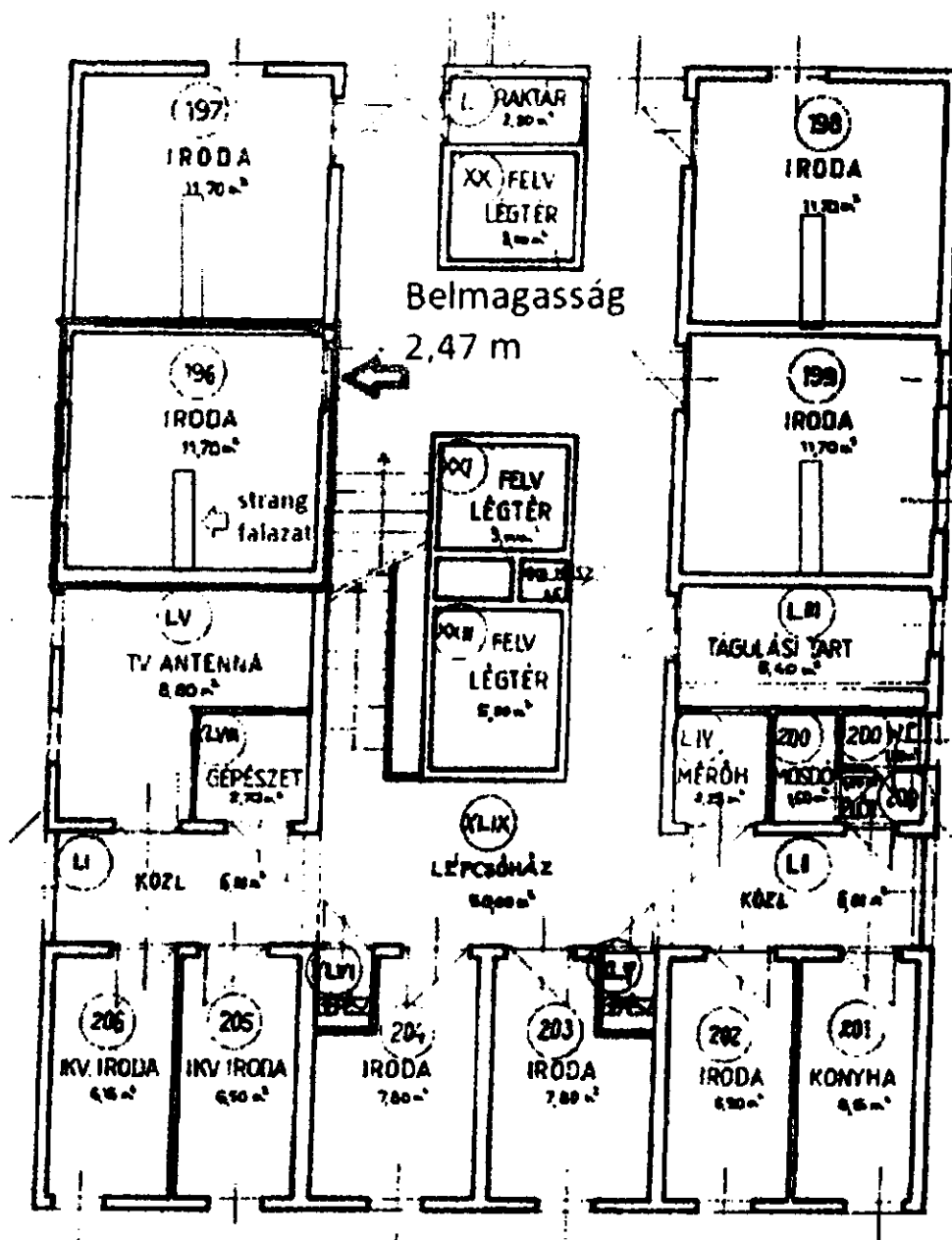
196./ 2470/196. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/196. hrsz. alatti, a tervrajzon 196. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési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

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

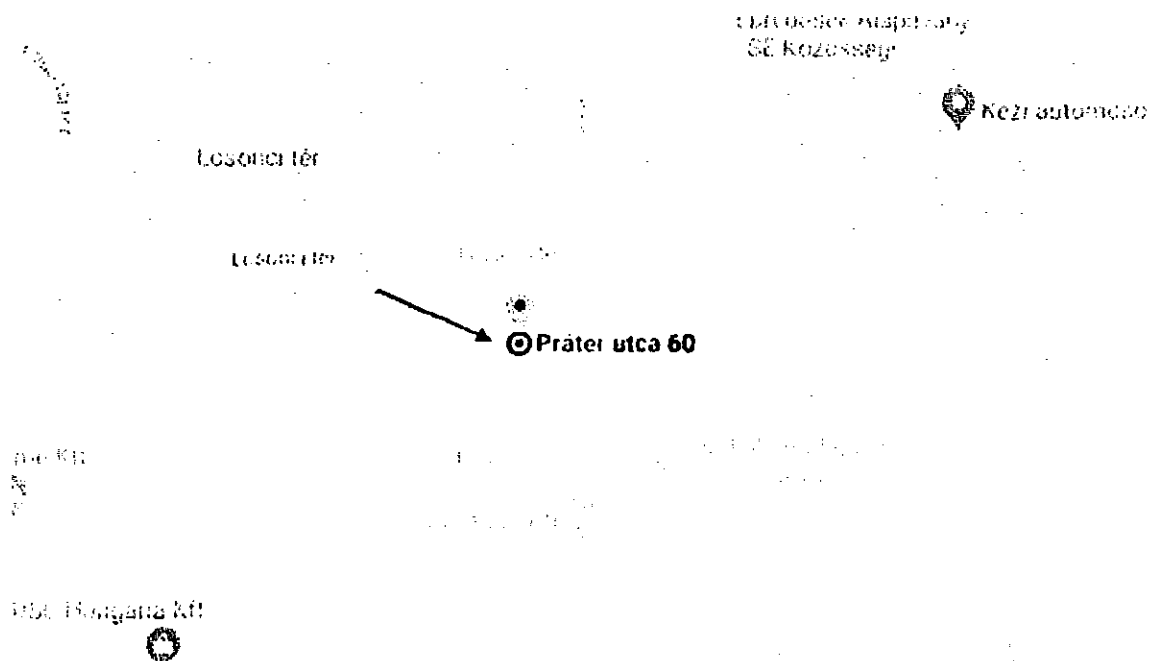
198./ 2470/198. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/198. hrsz. alatti, a tervrajzon 198. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési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

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

ALAPRAJIZ



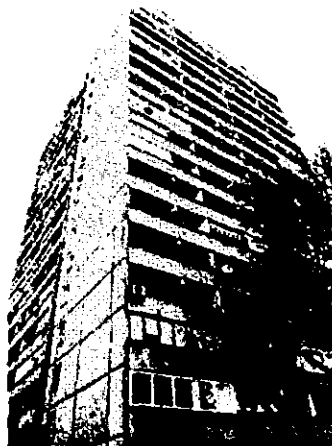
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



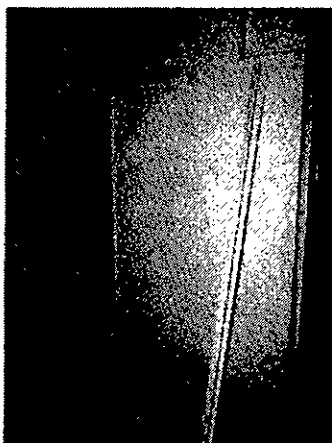
05. lift



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



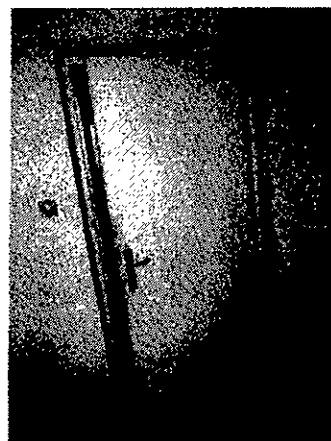
08. közlekedő



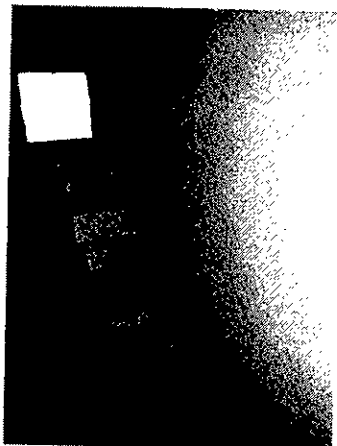
09. közlekedő



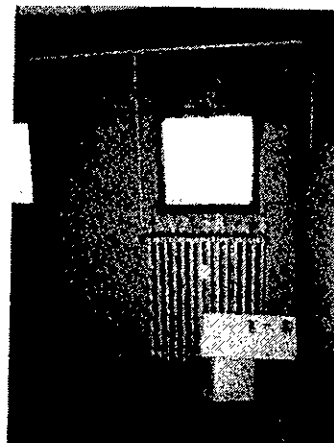
10. közlekedő



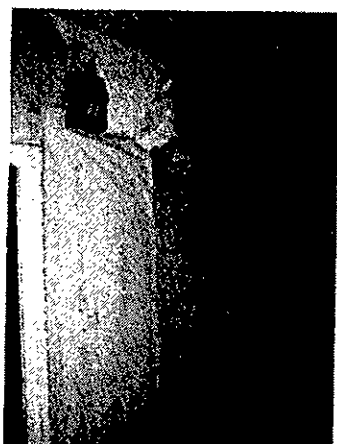
11. vizsgált ingatlan bejárata



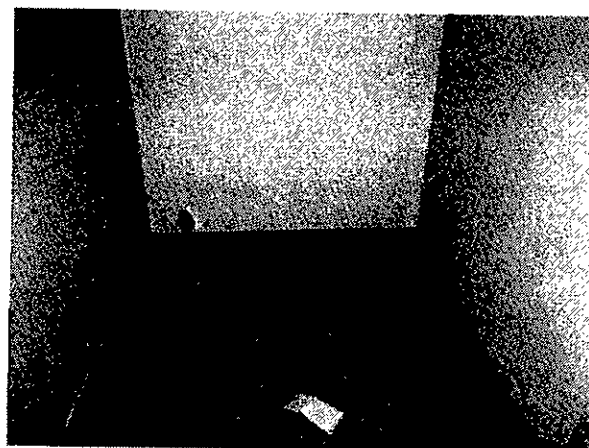
12. belső tér



13. belső tér



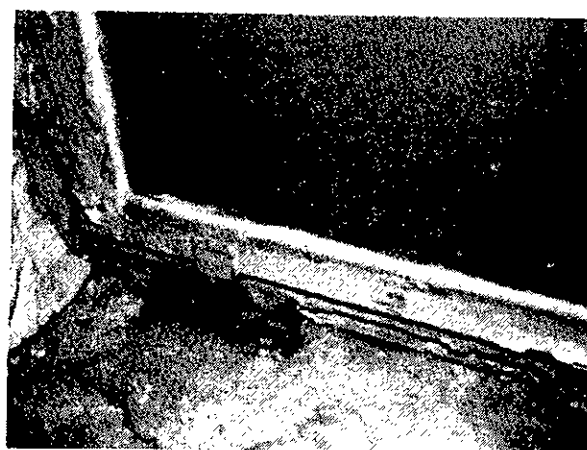
14. elektromos kapcsoló



15. szőnyegpadló



16. tapétázott falazat



17. rozsdás ablakkeret

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda
--

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

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

Az eredeti értékbecslés adatai:

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

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

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

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

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

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

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

Budapest, 2020. május 14.

Bátfai L.
Bátfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

R



2020. február 17.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



szám alatti

35728/18/A/197 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

32

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-468
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 197.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/197
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 12 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 12 m ² Fajlagos m ² ár: 365 679 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 13 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **4 390 000 Ft**
azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **260 000 Ft**
azaz **Kettőszázhatvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **3 510 000 Ft**
azaz **Hárommillió-ötszáz tízezer- Ft .**

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

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

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

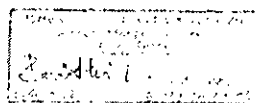
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



[Handwritten signature]

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

33

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-Vagyonerőtelő 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. (VII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 197.
Tulajdoni lap szerinti területe:	12,0 m ²
Helyrajzi száma:	35728/18/A/197
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losonci negyed kerületrésszében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

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

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

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

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: iroda

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

Megjegyzés:

35

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

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

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (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 értékes 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, karosodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

4 390 000 Ft

azaz Négy millió-háromszázkilencvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 720 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	332 928 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	16 646 Ft
Igazgatási költségek:	2%	6 659 Ft
Egyéb költségek:	5%	16 646 Ft
Költségek összesen:	39 951 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		292 977 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	4 190 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 190 000 Ft

azaz Négymillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

40

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

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

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 390 000 Ft

azaz, Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

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

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

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

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megnevezés száma: 3000004/38945/2020
2020. 01. 24

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület 35728/18/A/197 helyrajzi szám

1001 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. emelet. "Felújítási engedély kiadását követően"

HRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni form.
terület	12	0	0	13/10000
Bejegyzéskor határozat: 999983/1999/1999.02.19				törzsi határozat: 105002/1/1997/97.11.10
terület	12	0	0	13/10000
Bejegyzéskor határozat: 105002/1/1997/1997.11.10				önkormányzat

2. bejegyzéskor határozat: 112501/1990/1990.10.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okirattal meghatározott helyiségek.

HRSZ

terület: 1/1 törzsi határozat: 105002/1/1997/97.11.10
bejegyzéskor határozat: 112501/1990/1990.10.12

jegyzék: adószáma: 39709/1919/1919.09.06

jegyzék: telekalkuláció: 7411/1901/1901.02.25

jegyzék: eredeti felvétel: 112501/1990/1990.10.12

jegyzék: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

terület: 0/1 törzsi határozat: 105002/1/1997/97.11.10

bejegyzéskor határozat: 112501/1990/1990.10.12

törzsi határozat: 105002/1/1997/97.11.10

jegyzék: adószáma: 39709/1919/1919.09.06

jegyzék: telekalkuláció: 7411/1901/1901.02.25

jegyzék: eredeti felvétel: 112501/1990/1990.10.12

jegyzék: kezelő

név: MÁV VIII. KER. IKV.

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

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzéskor határozat: 04077/1/2010/97.11.10

jegyzék: 1991. évi XXXIII. sz.

jegyzék: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

HRSZ

NEM INFORMATIKAI BEJEJELTET

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

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

Társasház

alakítja.

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

II.

A./

Közös tulajdon

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

I. Telek 918 m²

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

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

XLIX. Lépcsóház	50,00 m2
L. Raktár	2,20 m2
L.I. Közlekedő	6,00 m2
L.II. Közlekedő	6,00 m2
L.III. Tágulási tartály	5,40 m2
L.IV. Mérőhely	2,25 m2
LV. TV-antenna	0,80 m0
LVI. Lépcsőfeljáró	1,50 m2
LVII. Gépterem	41,50 m2
LVIII. Felvonó gépház	3,00 m2
LIX. Felvonó gépház	9,50 m2
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	

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

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m2

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

II.

B./

Külön tulajdon

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

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

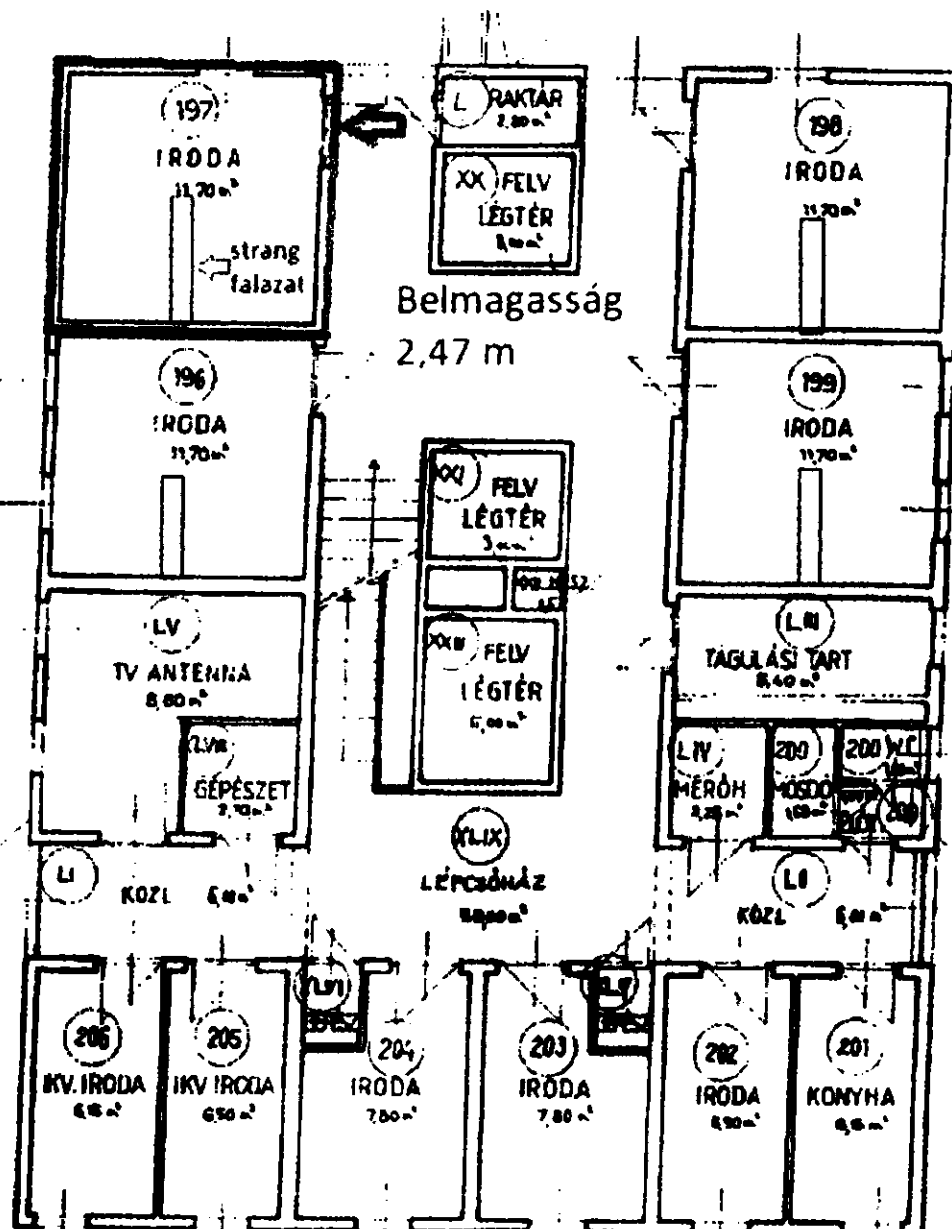
195./ 2470/195. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/195. hrsz. alatti, a tervrajzon 195. számmal jelölt, földszinti, 2 iroda, 2 folyosó, 3 WC. zuhanyozó helyiségekből álló 52,0 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből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

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

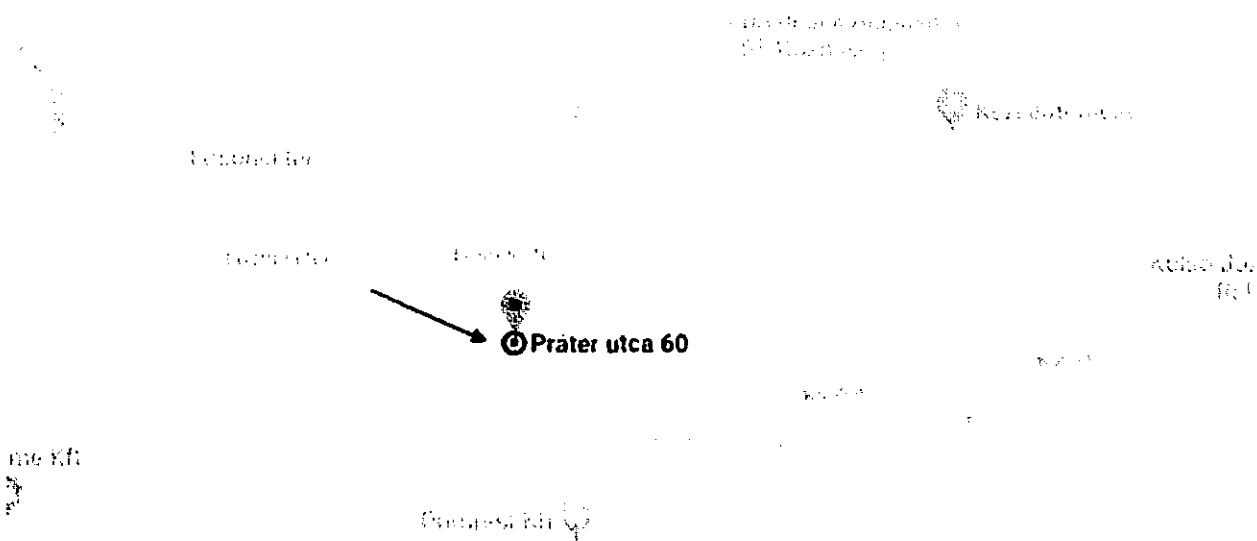
197./ 2470/197. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/197. hrsz. alatti, a tervrajzon 197. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószinti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési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

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

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



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



04. környezet



03. homlokzat



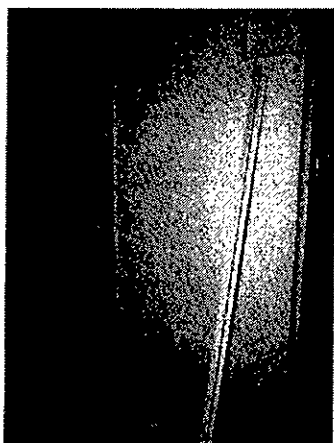
05. lift



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



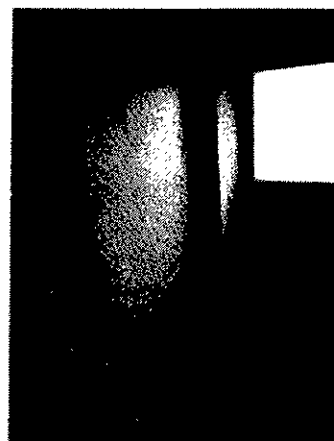
08. közlekedő



09. közlekedő



10. közlekedő



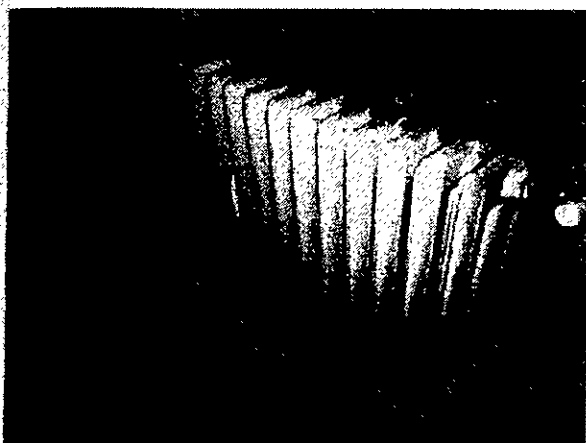
11. a vizsgált ingatlan bejárata



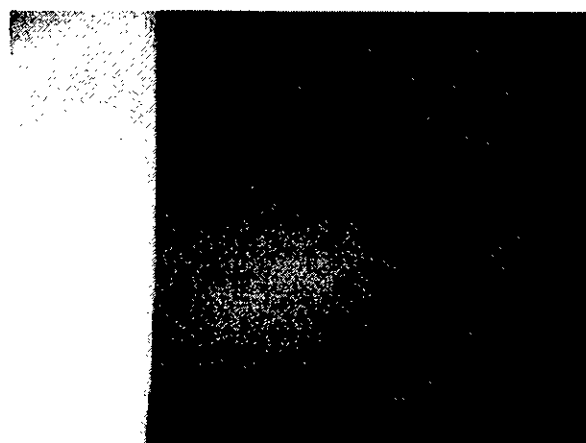
12. beázás



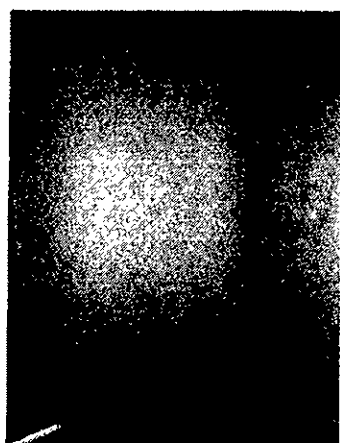
13. belső tér



14. öntöttvas radiátor



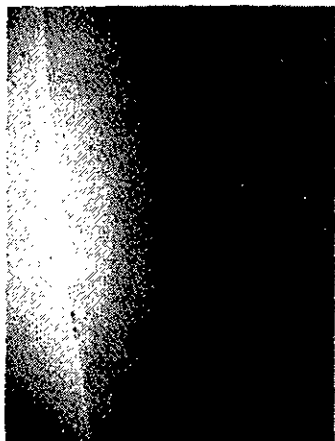
15. belső tér



16. belső tér



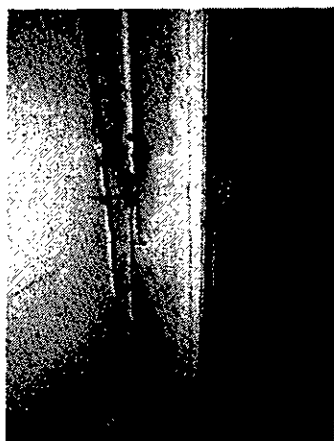
17. repedések és beázás a mennyezeten



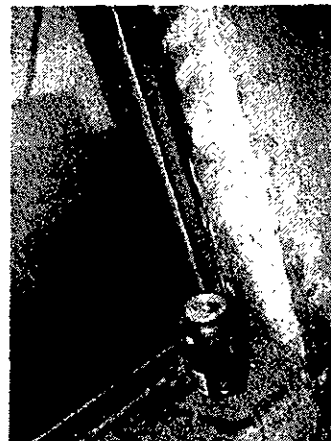
18. belső tér



19. strang falazatban lévő vízcső



20. fűtésű légtelenítő szeleppel



21. ablak körüli beázás

53

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

Az eredeti értékbecslés adatai:

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

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

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

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

Budapest, 2020. május 14.

Bárfai L.
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

54

R



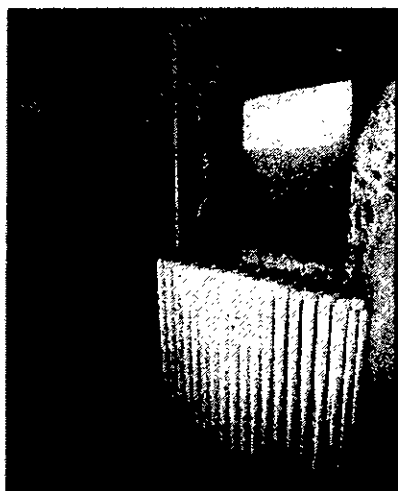
2020.02.02
1083 Budapest
Práter utca 60. 17. em. 198.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



sám alatti

35728/18/A/198 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

55

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-469
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 198.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/198
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 12 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 12 m ² Fajlagos m2 ár: 365 679 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 12 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **4 390 000 Ft**
azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **240 000 Ft**
azaz **Kettőszáznegyvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **3 510 000 Ft**
azaz **Hárommillió-ötszáz tízezer- Ft .**

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

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

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

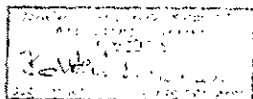
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



Lakatos Ferenc
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-Vagyontértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 198.
Tulajdoni lap szerinti területe:	12,0 m ²
Helyrajzi száma:	35728/18/A/198
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losonci negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

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

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

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

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: iroda

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

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

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

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

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

61

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

4 390 000 Ft

azaz Négymillió-háromszázkilencvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 720 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	332 928 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	16 646 Ft
Igazgatási költségek:	2%	6 659 Ft
Egyéb költségek:	5%	16 646 Ft
Költségek összesen:	39 951 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		292 977 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	4 190 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 190 000 Ft

azaz Négy millió-egyszázkilencvenezer- Ft .

63

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 hozamalapán számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

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

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 390 000 Ft

azaz, Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

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

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

65

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Csúsz: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000094/88950/2020

2020. 01. 24

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület 35728/18/A/198 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. emelet "Tulajdoni lapok alatti"

18882

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	szemes hányad	tulajdoni forma
szomsz.	12	0 0	12/10000	állami
Béltérület határozat: 999997/1997/1998 02 12				törzsi határozat: 105802/1/1997/97.11.10
szomsz.	12	0 0	12/10000	önkormányzati
Béltérület határozat: 105802/1/1997/1997.11.10				

2. béltérület határozat: 112501/1990/1990.10.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

18882

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 105802/1/1997/97.11.10
béltérület határozat: 112501/1990/1990.10.12

jogcím: adományozás 19789/1979/1979.09.06

jogcím: telekalkuláció 7411/1991/1991.02.25

jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12

jogállás: tulajdonos

nev: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törzsi határozat: 105802/1/1997/97.11.10
béltérület határozat: 112501/1990/1990.10.12

törzsi határozat: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: adományozás 19789/1979/1979.09.06

jogcím: telekalkuláció 7411/1991/1991.02.25

jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12

jogállás: kezeli

nev: BÉLTÉR. HÍV. 100

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1

béltérület határozat, értékesítési: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv.

jogállás: tulajdonos

nev: VIII. KER. INFORMÁCIÓ

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60-67.

18882

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

66

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

Alulírott Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /Budapest, 1804. Baross u. 65-67. sz./ mint a Budapest, VIII. ker. 2370 sz. tulajdoni lapon 35.728/18 hrsz. alatt felvett, 918 m² területű, természetben Budapest, VIII. ker. Práter u. 60. számú, a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező ingatlan kezelője, a módosított 32/1969. Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bekezdése alapján a fent körülírt ingatlant az 1977.évi 11. tvr rendelkezései szerint és a mellékelt alaprajznak megfelelően

társasházzá

alakítja.

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

II.

A./

Közös tulajdon

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

I. Telek 918 m²

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

68

XXII. Műszerhely	18 x 0,5	9,00 m ²
XXIII. Tengerfelvondó		5,00 m ²
XXIV. Szivattyúház		7,20 m ²
XXV. Lépcsőkijárat		6,00 m ²
XXVI. Előtér		8,20 m ²
XXVII. Korákpártároló		13,20 m ²
XXVIII. Kábelfej helyiség		18,00 m ²
XXIX. Gondnoki iroda		4,75 m ²
XXX. Gondnoki raktár		8,20 m ²
XXXI. Raktár		8,80 m ²
XXXII. Vizóra helyiség		13,20 m ²
XXXIII. Folyosó	17 x 14,44	245,48 m ²
XXXIV. Telefonszoba		13,20 m ²
XXXV. Iűközpont		117,40 m ²
XXXVI. Kiskatároló		3,60 m ²
XXXVII. Szeméttároló		8,80 m ²
XXXVIII. TRAFÓ		21,06 m ²
XXXIX. Közlekedő	16 x 62	992,00 m ²
XL. Folyosó	16 x 14,40	230,40 m ²
XL I. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XL II. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XL III. GÉPÉSZ hely	16 x 2,72	43,52 m ²
XL IV. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XL V. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XL VI. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XL VII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XL VIII. GÉPÉSZ hely	17 x 2,70	45,90 m ²

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

/ Szoba 18,00 m⁰, félszoba 12,00, konyha 7,76 m²,
Fürdőszoba 3,40 m², WC 0,88 m², Előszoba 5,16 m²,
Átjáró 4,40 m⁰, Loggia 7,50 m² /

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

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

II.

8./

Külön tulajdon

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

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

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

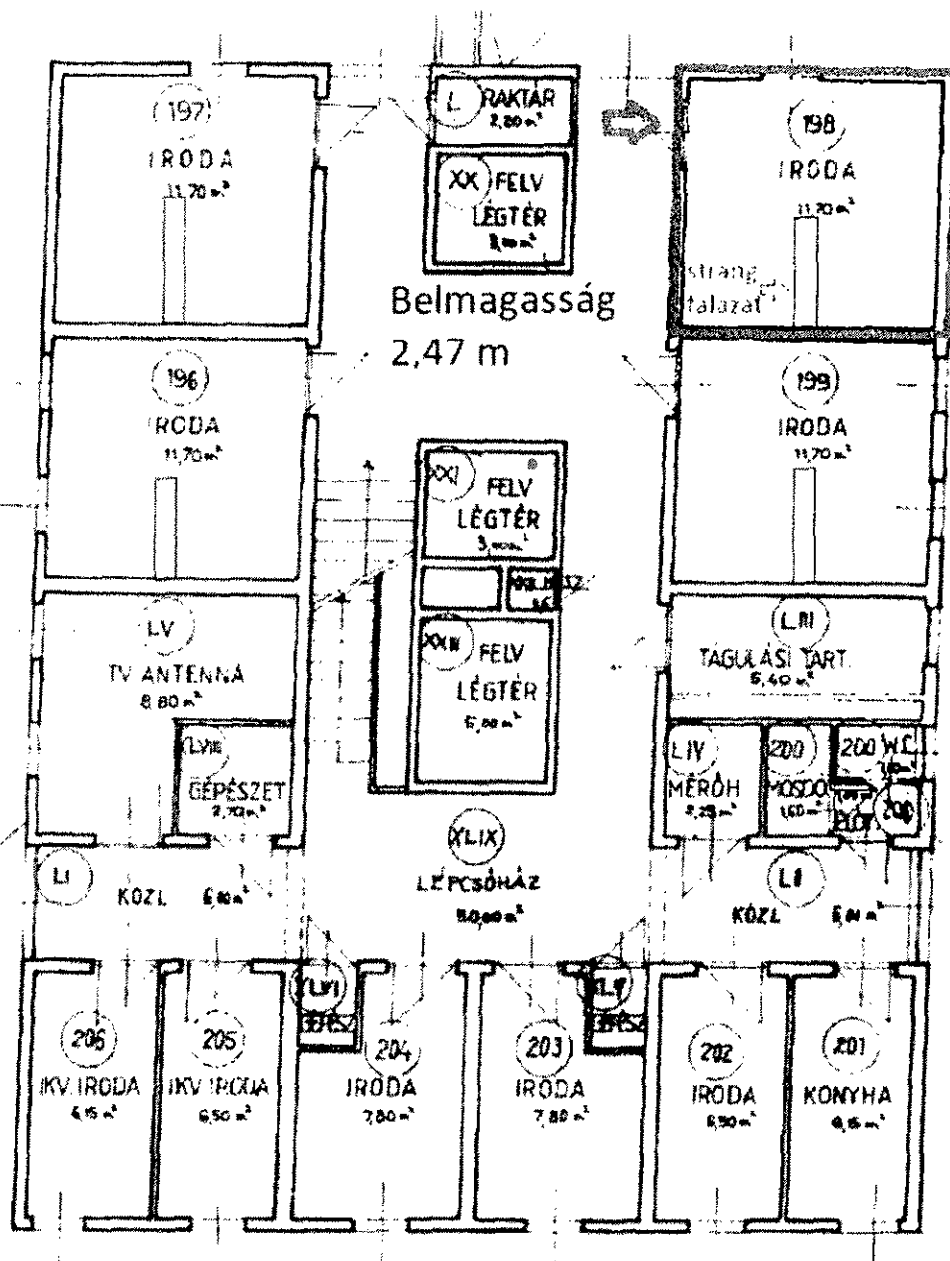
196./ 2470/196. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/196. hrsz. alatti, a tervrajzon 196. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószinti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési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

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

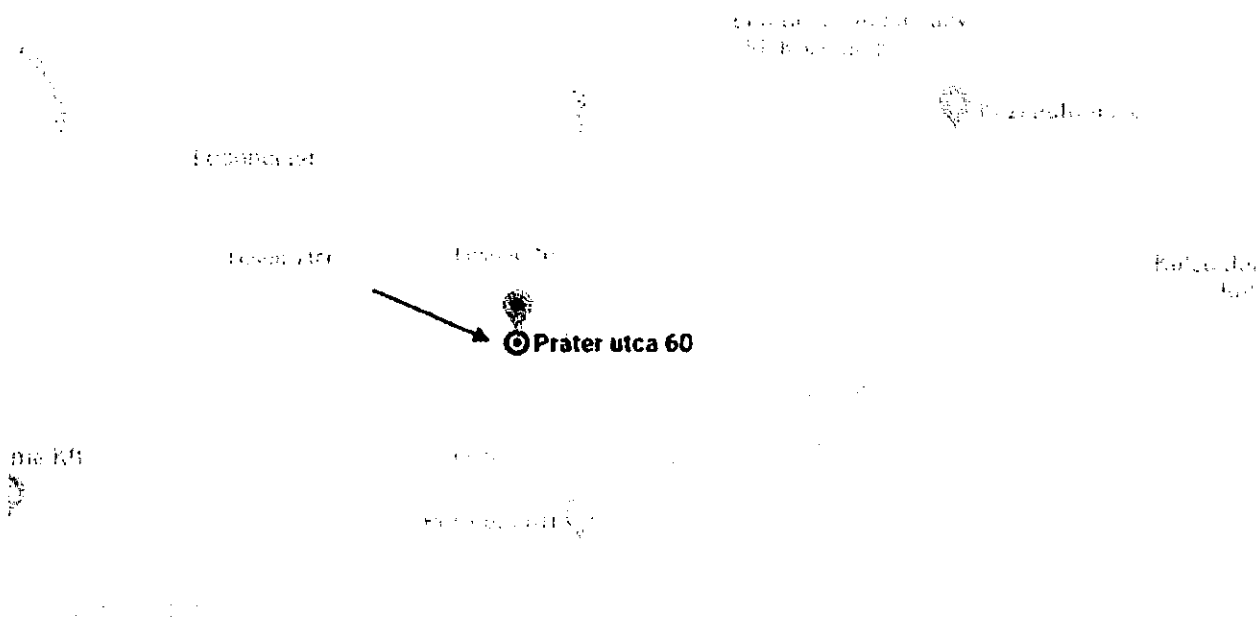
198./ 2470/198. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/198. hrsz. alatti, a tervrajzon 198. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószinti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési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

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

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



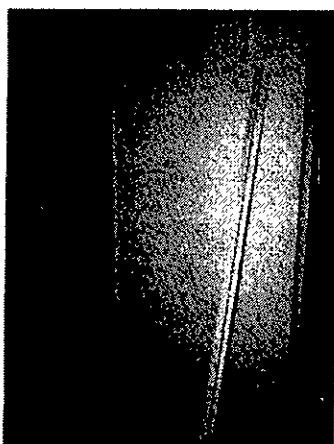
05. lift



06. feljáró a 17. emeletre



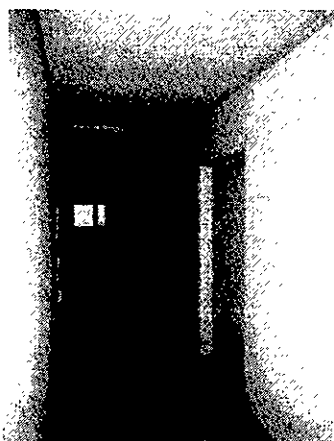
07. közlekedő



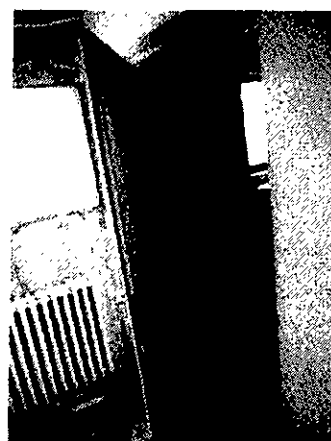
08. közlekedő



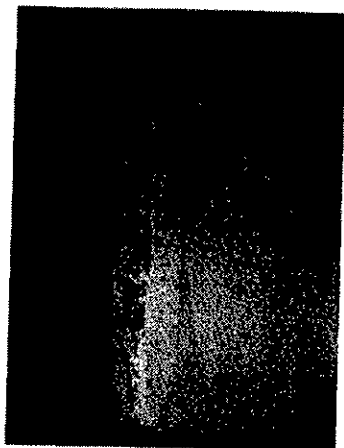
09. közlekedő



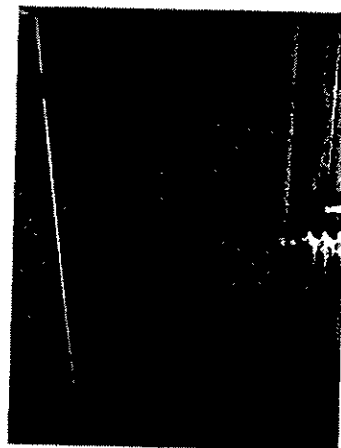
10. közlekedő



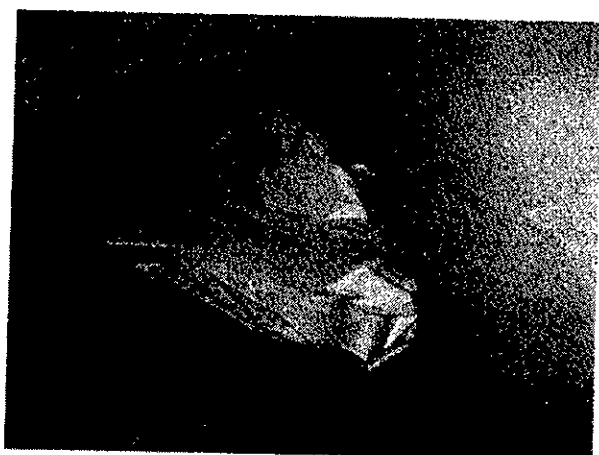
11. a vizsgált ingatlan bejárata



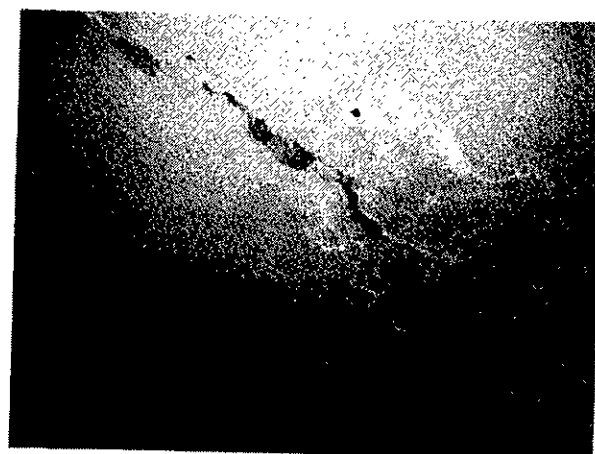
12. tapétázott falazat



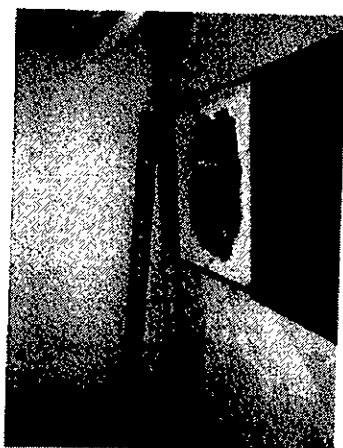
13. fűtőcső légtelenítő szeleppel



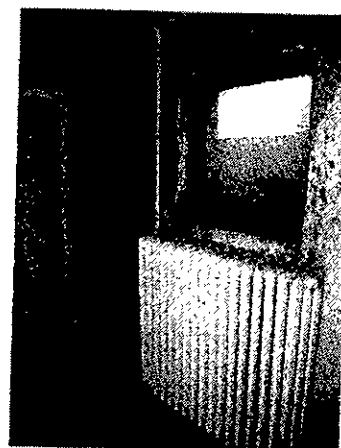
14. levált tapéta



15. repedés/beázás a mennyezeten



16. „strang” falazatban lévő fűtőcső



17. öntöttvas radiátor

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

Az eredeti értékbecslés adatai:

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

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

Forgalmi érték - 10%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 329.111,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 3.950.009,- Ft
Likvid forgalmi érték: 50% 1.975.009,- Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

76

R



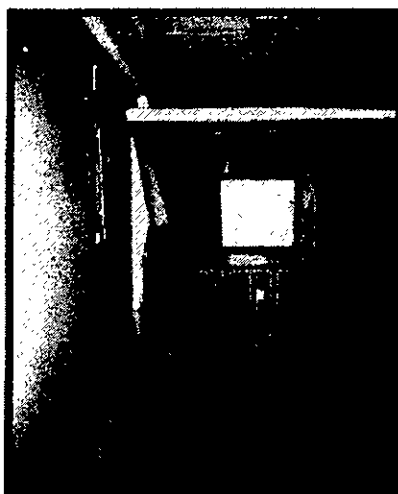
NYILV. TART. SZ.: C00450/2010
JGK-470

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



sám alatti

35728/18/A/199 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

77

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-470
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 199.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/199
Ingtalan megnevezése	: iroda
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 12 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 12 m ² Fajlagos m2 ár: 365 679 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 13 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **4 390 000 Ft**
 azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **260 000 Ft**
 azaz **Kettőszázhatvanezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **3 510 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-ötszáz tízezer- Ft .**

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

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

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

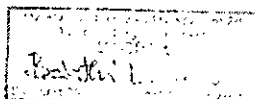
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 199.
Tulajdoni lap szerinti területe:	12,0 m ²
Helyrajzi száma:	35728/18/A/199
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

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

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losonci negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

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

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

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

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: iroda

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

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

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

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (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.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%.$ (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.

82

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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

4 390 000 Ft

azaz Négy millió-háromszázkilencvenezer Ft.

84

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 6D. 17. em. 199.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	12	38	35	49
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	2%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-27%	-23%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 321 Ft/m ² /hó	2 982 Ft/m ² /hó	2 857 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 720 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 190 000 Ft

azaz Négymillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

85

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

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

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 390 000 Ft

azaz, Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

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

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés száma: 8000804/38953/2020
2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 35728/18/A/199 helyrajzi szám

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

IRFESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	szerep hányad	tulajdoni férőhely
iroda	12	0 0	13/10000	állami
Béregyőz határozat: 42946/1999/02-19			torló határozat: 195007/1997/07-11-10	
iroda	11	0 0	13/10000	önkéntes
Béregyőz határozat: 185002/1997/07-11-10				

2. Béregyőz határozat: 112501/1990/10-10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

IRFESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 195007/1997/07-11-10

Béregyőz határozat, átkészítés idő: 1990-01-09 1990-01-10

torló határozat: 195007/1997/07-11-10

jogcím: adásvétel 1990-01-09 1990-01-10

jogcím: telekalkuláció 1990-01-09 1990-01-10

jogcím: eredeti felvétel 1990-01-09 1990-01-10

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. tulajdoni hányad: 0/1 torló határozat: 195007/1997/07-11-10

Béregyőz határozat, átkészítés idő: 1990-01-09 1990-01-10

torló határozat: 195002/1997/07-11-10

jogcím: adásvétel 1990-01-09 1990-01-10

jogcím: telekalkuláció 1990-01-09 1990-01-10

jogcím: eredeti felvétel 1990-01-09 1990-01-10

jogállás: kezelő

név: FŐV. VIII. KER. IVV.

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. em.

3. tulajdoni hányad: 1/1

Béregyőz határozat, átkészítés idő: 1990-01-09 1990-01-10

jogcím: 1990-01-09 1990-01-10

telekalkuláció

név: VIII. KER. KÖZ. KÖZVET.

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. em.

IRFESZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

88

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

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

t á r s a s h á z z á

alakítja.

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

II.

A./

közös tulajdon

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

I. Telek 918 m²

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

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

XLIX. Lépcsőház	50,00 m2
L. Raktár	2,20 m2
LJ. Közlekedő	6,00 m2
LII. Közlekedő	6,00 m2
LIII. Tűgátlási tartály	5,40 m2
LIV. Mérőhely	2,25 m2
LV. TV-antenna	8,80 m0
LVI. Lépcsőfeljáró	1,50 m2
LVII. Gépteren	41,50 m2
LVIII. Felvonó gépház	3,00 m2
LIX. Felvonó gépház	9,50 m2
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	

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

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m2

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

II.

8./

Külön tulajdon

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

- 1./ 2470/1. sz. társasház: különlapon, 35.728/18/A/1. hrsz. alatti a tervrajzon
i. számmal jelölt, földszinti, 4 raktár, műhely, üzlet - műhely, 2 iroda,
konyha, közlekedő, előtér és folyosó helyiségekből álló 120,34 m2 területű
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

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

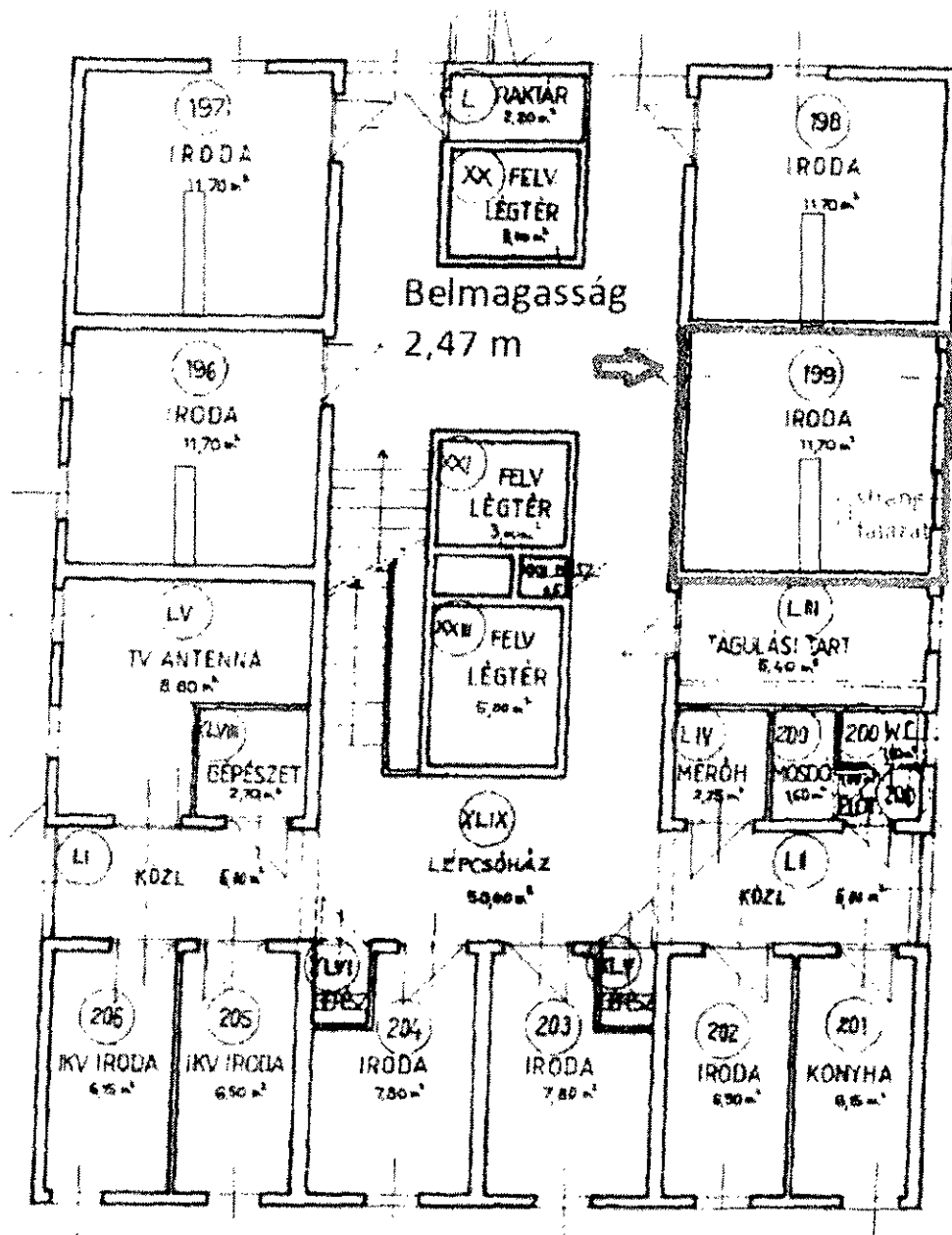
196./ 2470/196. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/196. hrsz. alatti, a tervrajzon 196. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószerinti/ egy irodahelyiségből álló 11,70 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési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

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

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

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

ALAPRAJZ



94

 Kezi automobile

Logarithm

100-9678

©Präter utca 60

1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 26

11. 2019

050. 10. 10. 2000 Kf

A black and white photograph of a large, multi-story apartment building with many windows and balconies. The building is surrounded by trees and a paved area in the foreground.

02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



.05. lift

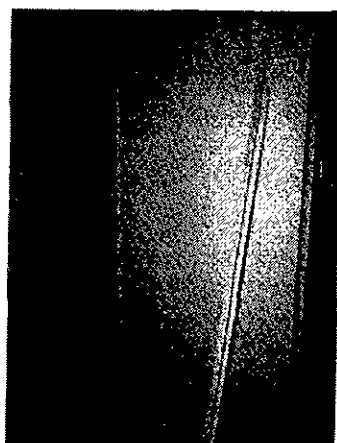
96



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



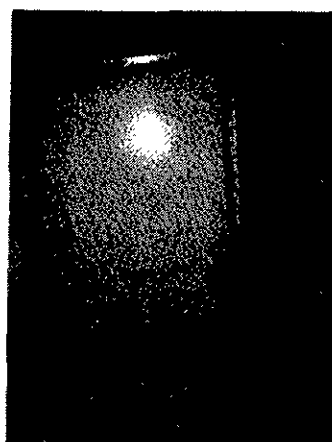
08. közlekedő



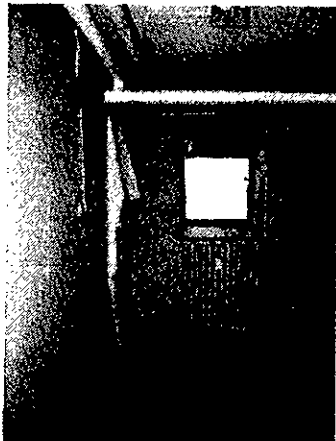
09. közlekedő



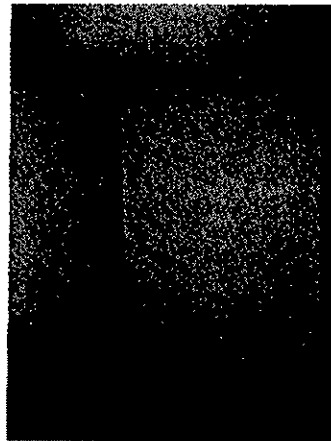
10. közlekedő



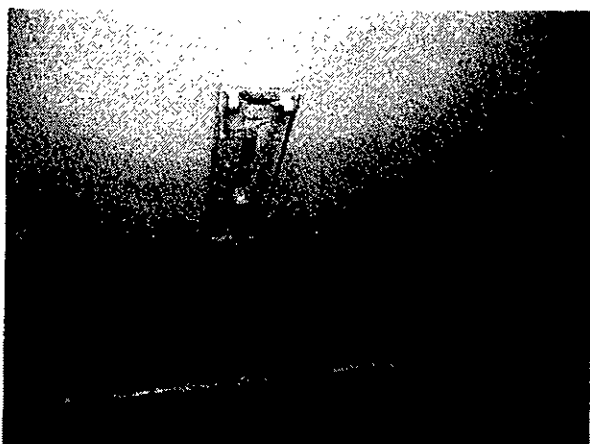
11. a vizsgált ingatlan bejárata



12. belső tér



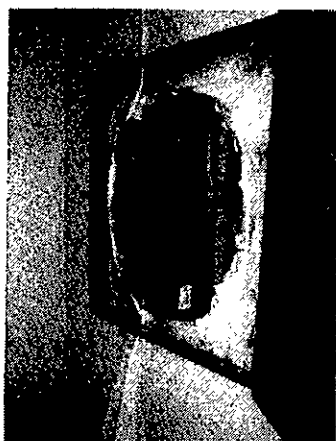
13. belső tér



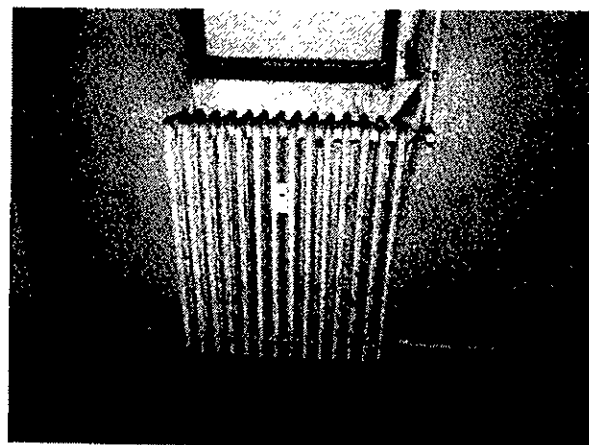
14. világítás



15. belső tér



16. „strang” falazatban lévő vízcső



17. öntöttvas radiátor

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

Az eredeti értékbecslés adatai:

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

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

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

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

Budapest, 2020. május 14.

Bátfai László
Bátfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

R



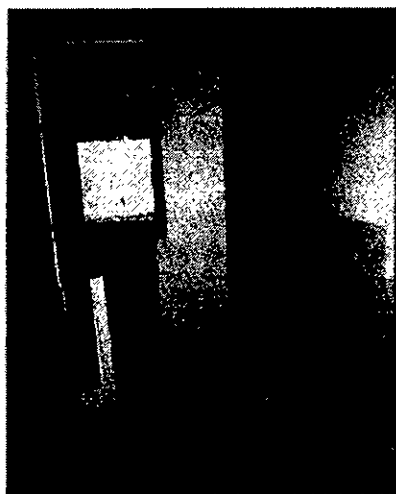
2020.
FEBRUÁR 17.
1083 BUDAPEST, PRÁTER UTCA 60. 17. EM. 201.
JÓZSEF KÖRÜT 69.
941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com

CPR-Vagyonértékelő Kft.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



szám alatti

35728/18/A/201 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-471
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 201.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/201
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 6 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 6 m ² Fajlagos m2 ár: 372 094 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 7 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **2 230 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **140 000 Ft**
azaz **Egyszáznegyvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **1 780 000 Ft**
azaz **Egymillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .**

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

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

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

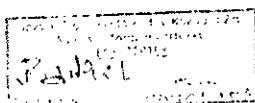
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



Lakatos Ferenc
Ingatlanértékelő

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

100

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 201.
Tulajdoni lap szerinti területe:	6,0 m ²
Helyrajzi száma:	35728/18/A/201
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losonci negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Metro/Földalatt	☐ Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

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

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

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

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: raktár

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

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

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

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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 értébecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

104

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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Losonci negyed
Társasház telek területe:	918 m ²
Eszmei hányad:	7 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	0,64 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	140 000 Ft , Egyszáznegyvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

2 230 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft.

106

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 740 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	167 688 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	8 384 Ft
Igazgatási költségek:	2%	3 354 Ft
Egyéb költségek:	5%	8 384 Ft
Költségek összesen:	20 123 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		147 565 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	2 110 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 110 000 Ft

azaz Kettőmillió-egyszáztízezer- Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

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

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 230 000 Ft

azaz, Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

108

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 201.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 2 230 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONILAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatási és Térrendezési Hivatala
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1510 Budapest, Pf. 415

Céltér: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kivonat
Megrendelés száma: 8000034/38978/2020
2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 35728/18/A/201 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. emelet "földszintszegély alatt"
IRRSZ

1. Az egyedi önálló ingatlan adatai

megnevezés	terület m2	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni form.
1. sz. szoba	6	0	7/10000	411m2
Bejegyzéskor határozat: 99999/1999/1999 02.19			terület határozat: 185002/1/1997/97 11 10	
1. sz. szoba	6	0	7/10000	örökös tulajdon
Bejegyzéskor határozat: 185002/1/1997/1997 11 10				

2. Bejegyzéskor határozat: 112501/1990/1990 10 12

Tervezési

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratokban meghatározott helyiségek.

IRRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 185002/1/1997/97 11 10
bejegyzéskor határozat: 112501/1990/1990 10 12

jegyzék: adószám: 19709/1990/1990 09 06

jegyzék: telekalkuláció: 7411/1991/1991 02 25

jegyzék: eredeti felvétel: 112501/1990/1990 10 12

jegyzék: tulajdonos

név: MAGYAR ALIJA

cím: - - -

2. hányad: 0/1 terület határozat: 185002/1/1997/97 11 10

bejegyzéskor határozat: 112501/1990/1990 10 12

terület határozat: 185002/1/1997/97 11 10

jegyzék: adószám: 19709/1990/1990 09 06

jegyzék: telekalkuláció: 7411/1991/1991 02 25

jegyzék: eredeti felvétel: 112501/1990/1990 10 12

jegyzék: terület

név: MÁR VIL. KER. 100.

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. em.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

MP

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

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

társasház z á

alakítja.

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

II.

A./

Közös tulajdon

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

I. Telek 918 m²

111

II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, földemék, lakásválasztó válaszfalak, valamint a földemék hanggátló és hőszigetelő anyaga.
Külső homlokzatok, valamint a közösségi helyiségek fal és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.

III. Tetőszerkezet: lapostető lágyfedéssel.

IV. Kémények. Kéményszegélyek, szellőzők, villámvédelem, közösségi antennák.

V. Az összes vízelleni szigetelés.

VI. Az épületen lévő csapadécsatornák, valamint az alapvezeték a telek határig. Szennyvízcsatorna alap és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.

VII. Vízvezetékhalózati a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásokig.

VIII. Elektromos vezetékek a fidesztótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezetékhálózata és szerelvényei.

IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig.

X. A teljes fűtési rendszer.

XI. Közös TV adás vételi hálózat vezetékei, berendezései

XII. Közös kaputelefon hálózat.

XIII. Bejárati Előter	/fszt./	45,00 m2
XIV. Lépcsőház	/fszt./	40,50 m2
XV. Közlekedő	/fszt./	10,50 m2
XVI. Szeméttároló	/fszt./	15,70 m2
XVII. Közlekedő	/fszt./	10,50 m2
XVIII. Lépcsőház	17 x 8,5	144,50 m2
XIX. Szeméttároló	17 x 3,8	64,60 m2
XX. Felvondó		3,00 m2
XXI. Felvondó		3,00 m2

XXII. Muszerthely	18 x 0,5	9,00 m ²
XXIII. Tengerfelvond		5,00 m ²
XXIV. Szivattyúház		7,20 m ²
XXV. Lépcsőkijárat		6,00 m ²
XXVI. Flóter		8,20 m ²
XXVII. Kerékpártároló		13,20 m ²
XXVIII. Kábelfej helyiség		18,00 m ²
XXIX. Gondnoki iroda		6,75 m ²
XXX. Gondnoki raktár		8,20 m ²
XXXI. Raktár		8,80 m ²
XXXII. Vízóra helyiség		13,20 m ²
XXXIII. folyosó	17 x 14,44	245,48 m ²
XXXIV. Telefonszoba		15,20 m ²
XXXV. Hőközpont		117,48 m ²
XXXVI. Kikötő		3,63 m ²
XXXVII. Személtároló		8,80 m ²
XXXVIII. TRAFÓ		21,06 m ²
XXXIX. Közlekedő	16 x 62	992,00 m ²
XL. folyosó	16 x 14,40	230,40 m ²
XLI. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLIII. GÉPÉSZ hely	16 x 2,72	43,52 m ²
XLIV. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLV. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVI. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLVIII. GÉPÉSZ hely	17 x 2,70	45,90 m ²

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

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

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

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

II.

B./

Külön tulajdon

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

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

114

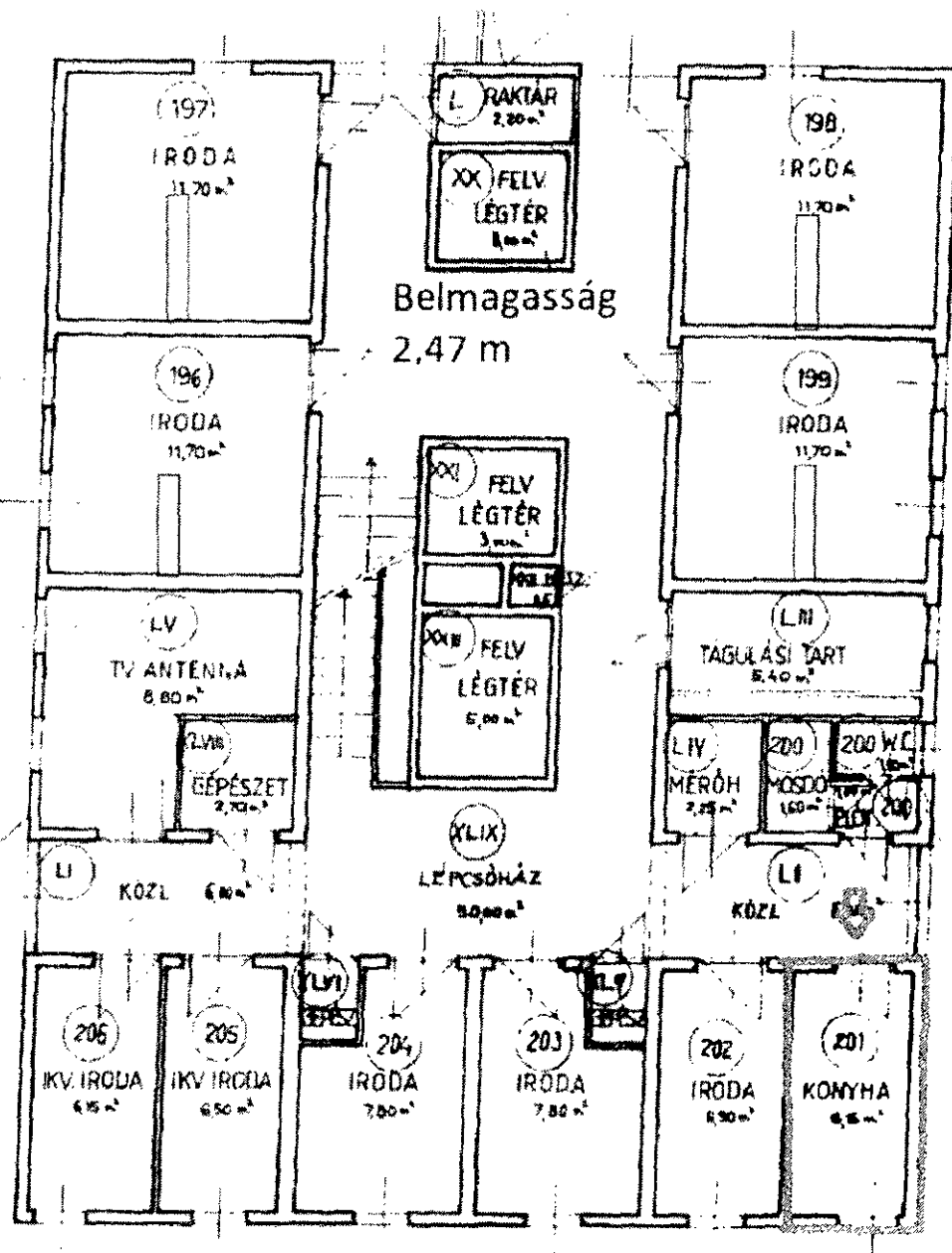
200./ 2470/200. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/200. hrsz. alatti, a tervrajzon 200. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ mosdo, WC, előtér helyiségekből álló 3,6 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és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

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

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

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

ALAPRAJZ



MG

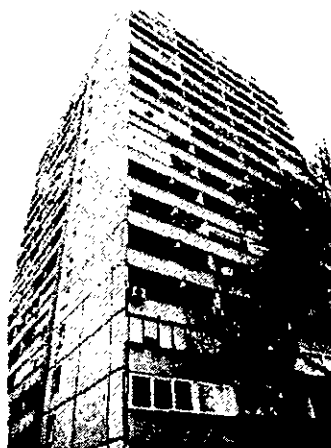
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



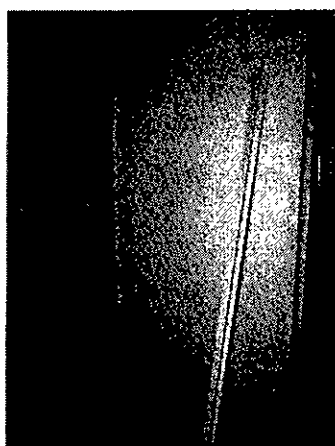
05. lift



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



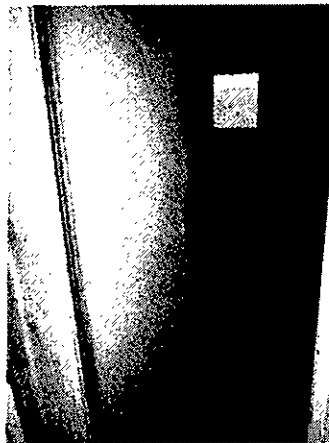
08. közlekedő



09. közlekedő

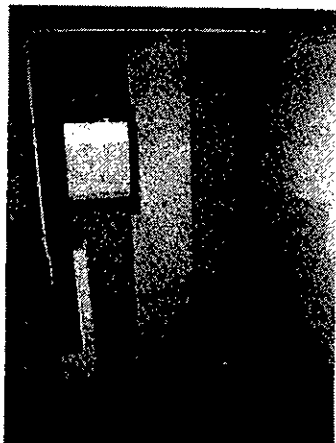


10. közlekedő

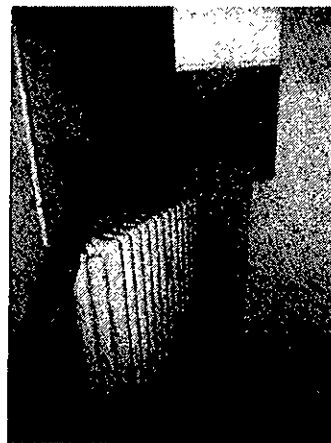


11. a vizsgált ingatlan bejárata

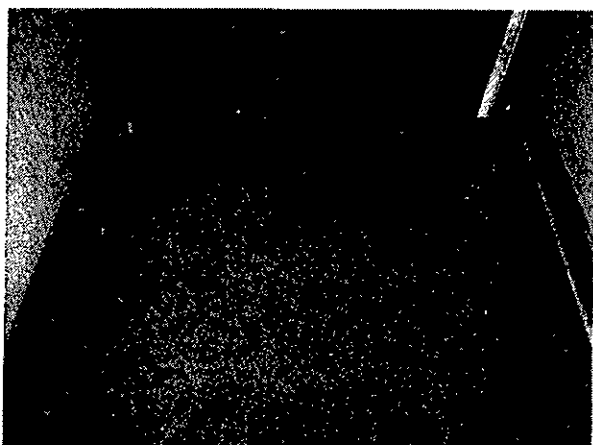
118



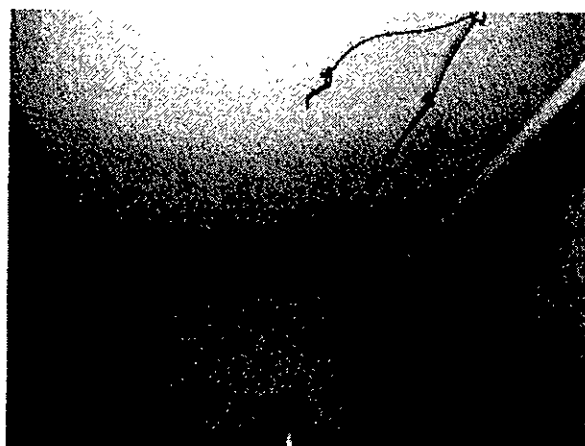
12. belső tér



13. öntöttvas radiátor



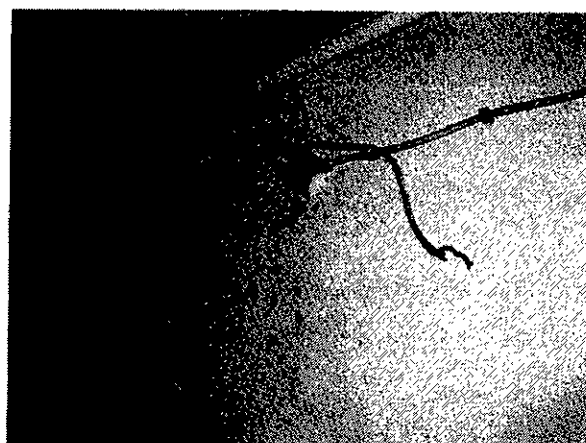
14. cementlap burkolat



15. mennyezet



16. mennyezet



17. elektromos vezetékek

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

Az eredeti értékbecslés adatai:

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

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

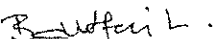
*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

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

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

Budapest, 2020. május 14.


Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

R



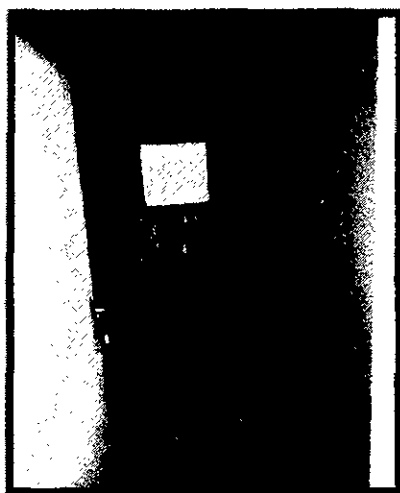
2020. február 17.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



sám alatti

35728/18/A/202 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

429

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-472
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 202.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/202
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 6 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 6 m ² Fajlagos m2 ár: 372 094 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 8 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **2 230 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **160 000 Ft**
azaz **Egyszázhatvanezer- Ft.**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **1 780 000 Ft**
azaz **Egymillió-hétszáznyolcvanezer- Ft.**

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

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

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

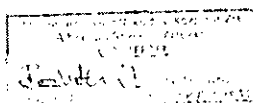
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



[Handwritten signature of 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-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 202.
Tulajdoni lap szerinti területe:	6,0 m ²
Helyrajzi száma:	35728/18/A/202
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losonci negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

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

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

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

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: iroda

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

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
iroda	cementlap	tapétázott	6,00 m ²	100%	6,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			6,00 m ²		6,00 m ²
Összesen, kerekítve:			6 m ²		6 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 202.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Nagy Fúvaros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	6	27	23	33	48	22
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	3%	5%	8%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-3%	-10%	-15%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria/galériázhatóság		0%	-10%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-14%	-32%	-35%	-27%	-42%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		421 582	409 657	346 422	331 218	351 594
Fajlagos átlagár:		372 094 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 232 564 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 230 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

2 230 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .

128

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 740 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	167 688 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	8 384 Ft
Igazgatási költségek:	2%	3 354 Ft
Egyéb költségek:	5%	8 384 Ft
Költségek összesen:	20 123 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		147 565 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	2 110 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 110 000 Ft

azaz Kettőmillió-egyszázöttezer- 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 hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

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

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 230 000 Ft

azaz, Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

130

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

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

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

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

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelési szám: 6060004/38988/2026
2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35728/18/A/202 helyrajzi szám

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

IRÁNY

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egyes/évi	csúszai hányad	tulajdoni form.
szoba	4	0 0	8/10000	állami
Béregyűző határozat: 920902/1999/1999.02.19				hátrésk határozat: 105802/1/1997/97.11.10
szoba	4	0 0	8/10000	örökösödési
Béregyűző határozat: 105802/1/1997/1997.11.10				

2. Béregyűző határozat: 112501/1990/1990.10.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okirattal meghatározott helyiségek.

IRÁNY

3. tulajdoni hányad: 1/1 totó határozat: 105802/1/1997/97.11.10
Béregyűző határozat, átkészült idő: 112501/1990/1990.10.12 totó határozat: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: adásvétel 39789/1979/1979.09.06
jogcím: telektulajdon 7411/1981/1981.02.25
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
jegyzék: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

4. hányad: 0/1 totó határozat: 105802/1/1997/97.11.10

Béregyűző határozat, átkészült idő: 112501/1990/1990.10.12

totó határozat: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: adásvétel 39789/1979/1979.09.06
jogcím: telektulajdon 7411/1981/1981.02.25
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
jegyzék: bencél
név: PÓZ. VIII. KER. 17V
cím: 1007 BUDAPEST VIII. KER. Buzsáki utca 45-47

5. tulajdoni hányad: 1/1

Béregyűző határozat, átkészült idő: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991 évi XXXIII

jegyzék: tulajdonos

név: VIII. KER. 17V

cím: 1022 BUDAPEST VIII. KER. Buzsáki utca 55-57.

IRÁNY

VIII. KERÜLETI BEJEGYZÉS

TULAJDONI LAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

132

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

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

társasházzá

alakítja.

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

II.

A./

Közös tulajdon

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

I. Telek 918 m²

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

134

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

XLIX. Lépcsőház	50,00 m ²
L. Raktár	2,20 m ²
LI. Kozlekedő	6,00 m ²
LII. Kozlekedő	6,00 m ²
LIII. Tárgulási tartály	5,40 m ²
LIV. Méréshely	2,25 m ²
LV. Tv-antenna	0,00 m ²
LVI. Lépcsőfeljáró	1,50 m ²
LVII. Gépterem	41,50 m ²
LVIII. Felvonó gépház	3,00 m ²
LIX. Felvonó gépház	9,50 m ²
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	
/ Szoba 18,00 m ² , félszoba 12,00, konyha 7,76 m ² , Fürdőszoba 3,40 m ² , WC 0,00 m ² , Előszoba 5,18 m ² , Átjáró 4,40 m ² , Loggia 7,50 m ² /	
Szolg.lakás:Összesen:	51,62 m ²

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

II.

B./

Külön tulajdon

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

- 1./ 2470/1. sz. társasház: különlapon, 35.728/18/A/1. hrsz. alatti a tervrajzon
1. számmal jelölt, földszinti, 4 raktár, műhely, üzlet + műhely, 2 iroda,
konyha, kozlekedő, előtér és folyosó helyiségekből álló 120,34 m² területű
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

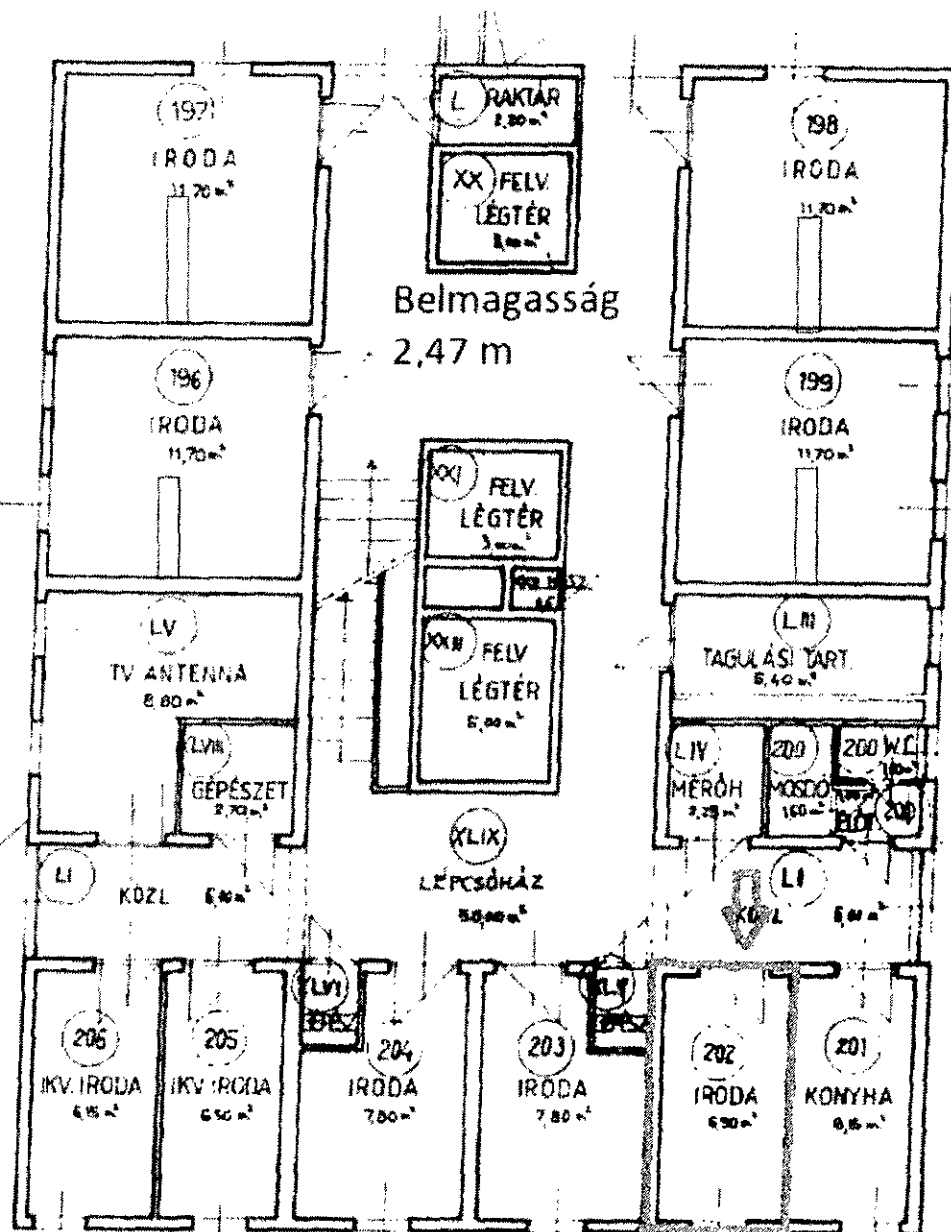
200./ 2470/200. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/200. hrsz. alatti, a tervrajzon 200. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ mosdó, WC, előtér helyiségekből álló 3,6 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és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

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

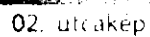
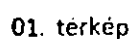
202./ 2470/202. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/202. hrsz. alatti, a tervrajzon 202. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy irodahelyiségből álló 6,50 m² területű nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési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

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

ALAPRAJZ



138





06. feljáró a 17. emeletre



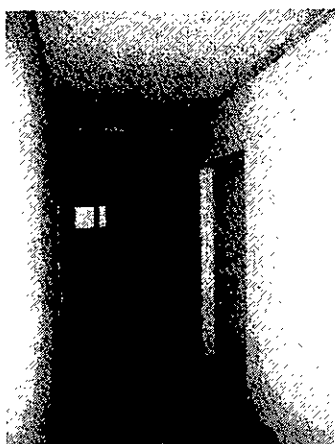
07. közlekedő



08. közlekedő



09. közlekedő

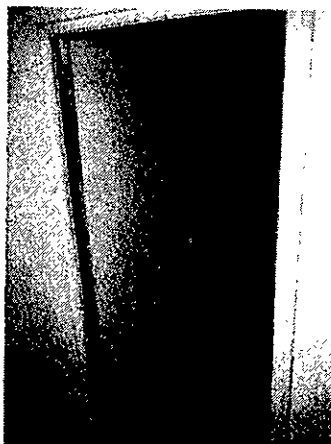


10. közlekedő



11. közlekedő

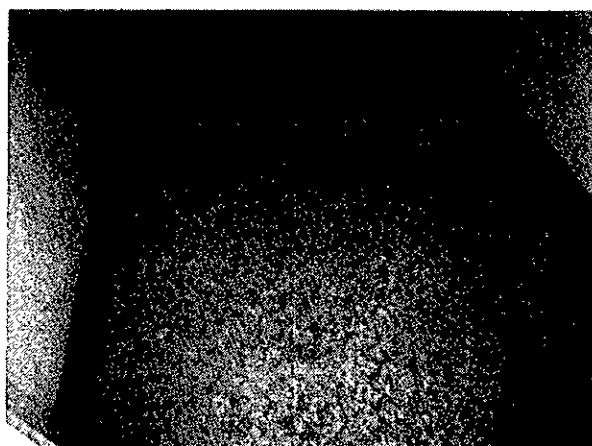
160



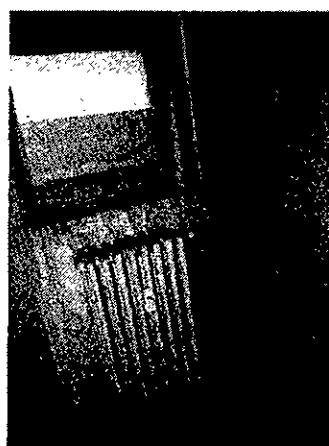
12. a vizsgált ingatlan bejárata



13. belső tér



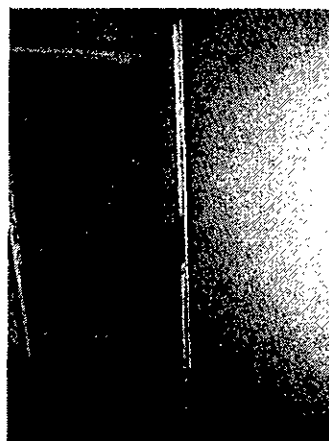
14. cementlap burkolat



15. öntöttvas radiátor



16. mennyezet



17. fa tokszerkezetű ajtó

191

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

Az eredeti értékbecslés adatai:

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

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 332.960.- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 2.660.000.- Ft
Likvid forgalmi érték: 1.330.000.- Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bátfai László
Bátfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

142

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-473

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



sám alatti

35728/18/A/203 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

143

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-473
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 203.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/203
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 8 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 8 m ² Fajlagos m2 ár: 369 956 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 9 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **2 960 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft.**
 melyből a telek eszmei értéke: **180 000 Ft**
 azaz **Egyszáznyolcvanezer- Ft.**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **2 370 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-háromszázhetvanezer- Ft.**

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

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

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

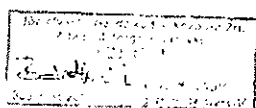
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



[Handwritten signature]

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

144

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 203.
Tulajdoni lap szerinti területe:	8,0 m ²
Helyrajzi száma:	35728/18/A/203
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losonci negyed kerületrésében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

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

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

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

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: iroda

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

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
Iroda	szőnyegpadló	tapétázott	8,00 m ²	100%	8,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			8,00 m ²		8,00 m ²
<i>Összesen, kerekítve:</i>			8 m ²		8 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

148

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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

2 960 000 Ft

azaz Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft.

150

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 733 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	223 013 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	11 151 Ft
Igazgatási költségek:	2%	4 460 Ft
Egyéb költségek:	5%	11 151 Ft
Költségek összesen:	26 762 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		196 251 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	2 800 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 800 000 Ft

azaz Kettőmillió-nyolcszázezer- 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 hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	2 960 000 Ft	100%	2 960 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	2 960 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 960 000 Ft

azaz, Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

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

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, IV. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8005004/38990/2020

2020. 01. 24.

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35728/18/A/203 helyrajzi szám

1002 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60. 17. emelet "földhasználat alatt"

LRESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	utóbbi rész egész/ész	összes, hányad	tulajdoni form.
szoba	8	0 0	9/10000	Állami
Bérlésszám határozat: 999803/1999/1999.02.19			terület határozat: 105802/1/1997/97.11.10	
szoba	8	0 0	9/10000	Állami
Bérlésszám határozat: 105802/1/1997/1997.11.10				

2. bérlésszám határozat: 112501/1990/1990.10.12

Tárgyszám:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

LRESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 105802/1/1997/97.11.10
bérlésszám határozat, érvényességi idő: 112501/1990/1990.10.12 terület határozat: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: adósvétel 1978/1978/1978.09.06
jogcím: telekalkuláció 7411/1991/1991.02.25
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
jegyző: tulajdonos
név: MÁTYÁS ÁLLAM
cim: - - -

2. hányad: 0/1 terület határozat: 105802/1/1997/97.11.10
bérlésszám határozat, érvényességi idő: 112501/1990/1990.10.12 terület határozat: 105802/1/1997/97.11.10

jogcím: adósvétel 1978/1978/1978.09.06
jogcím: telekalkuláció 7411/1991/1991.02.25
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12
jegyző: terület
név: MÁTYÁS ÁLLAM
cim: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bérlésszám határozat, érvényességi idő: 105802/1/1997/97.11.10
jogcím: 1901. évi XXIII. sz. törvény
jegyző: tulajdonos
név: MÁTYÁS ÁLLAM
cim: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60-67

LRESZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1561

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

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

társasházzá

alakítja.

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

II.

A./

Közös tulajdon

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

I. Telek 918 m²

- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, födémek, lakásválasztó válaszfalak, valamint a födémek hanggátló és hőszigetelő anyaga.
Külső homlokzatok, valamint a közösségi helyiségek fal és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
- III. Tetőszerkezet: lapostető lágyfedéssel.
- IV. Kémények, Kéményszegélyek, szellőzők, villámvédelem, közösségi antennák.
- V. Az összes vízeilteni szigetelés.
- VI. Az épületen lévő csapadékcatornák, valamint az alapvezeték a telek határig. Szennyvízcatorna alap és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségi helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.
- VII. Vízvezetékhalózati a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségi helyiségekbe történő leágazásokig.
- VIII. Elektronikus vezetékek a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségi helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezetékhálózata és szerelvényei.
- IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségi helyiségek fogyasztásmérő órájáig.
- X. A teljes fűtési rendszer.
- XI. Közös TV adás vételi hálózat vezetékei, berendezései
- XII. Közös kaputelefon hálózat.
- | | | |
|----------------------|----------|-----------|
| XIII. Bejárat Előtér | /fszt./ | 45,00 m2 |
| XIV. Lépcsőház | /fszt./ | 40,50 m2 |
| XV. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m2 |
| XVI. Szeméttároló | /fszt./ | 15,70 m2 |
| XVII. Közlekedő | /fszt./ | 10,50 m2 |
| XVIII. Lépcsőház | 17 x 0,5 | 144,50 m2 |
| XIX. Szeméttároló | 17 x 3,8 | 64,60 m2 |
| XX. Felvonó | | 3,00 m2 |
| XXI. Felvonó | | 3,00 m2 |

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

XI.X. Lépcsőház	50,00 m2
L. Raktár	2,20 m2
L.I. Közlekedő	6,00 m2
L.II. Közlekedő	6,00 m2
L.III. Tárolási tartály	5,40 m2
L.IV. Méréshely	2,25 m2
L.V. TV-antenna	8,80 m0
L.VI. Lépcsőfeljáró	1,50 m2
L.VII. Gépteren	41,50 m2
L.VIII. Felvonó gépház	3,00 m2
L.IX. Felvonó gépház	9,50 m2
LX. I. em. 2/a. Szolgálati lakás	

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

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m2

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

II.

B./

Külön tulajdon

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

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

158

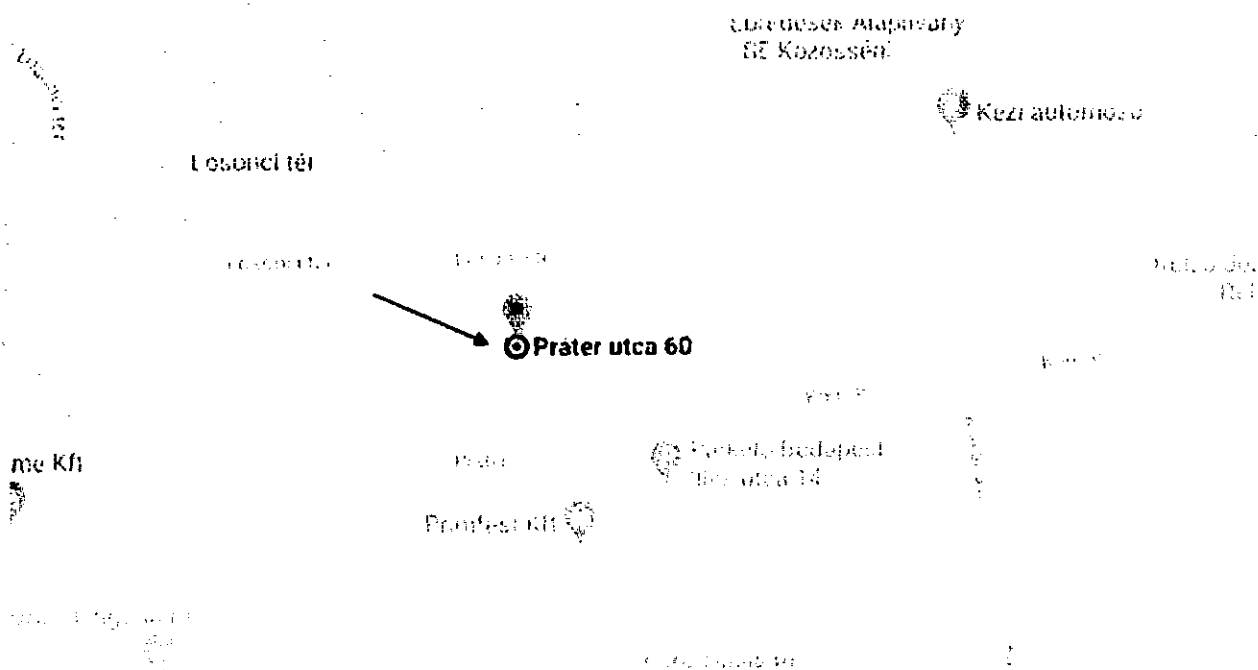
200./ 2470/200. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/200. hrsz. alatt,
a tervrajzon 200. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ második,
WC, előtér helyiségekből álló 3,6 m² területű nem lakás céljára
szolgáló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építmény-
részekből, felszerelésekből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

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

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

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

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



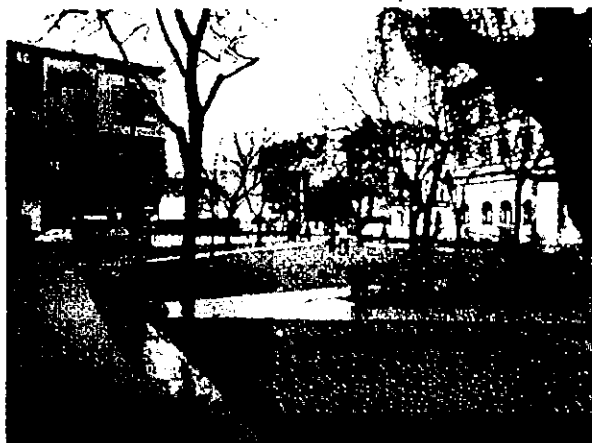
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



05. lift

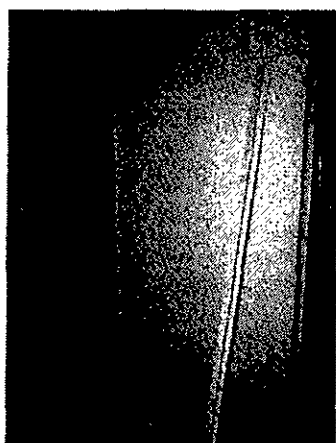
161



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



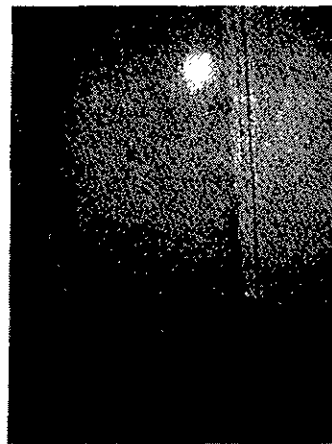
08. közlekedő



09. közlekedő



10. közlekedő



11. a vizsgált ingatlan bejárata



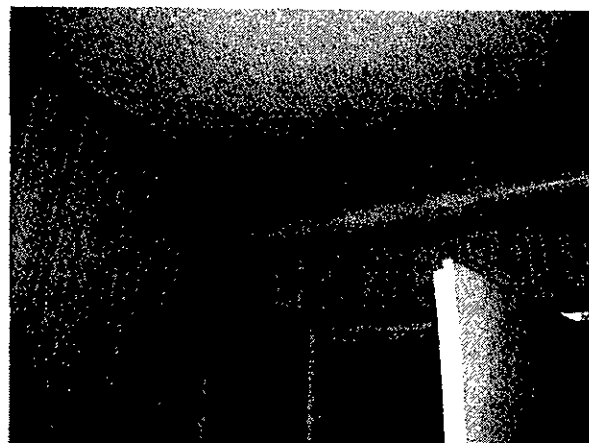
12. belső tér



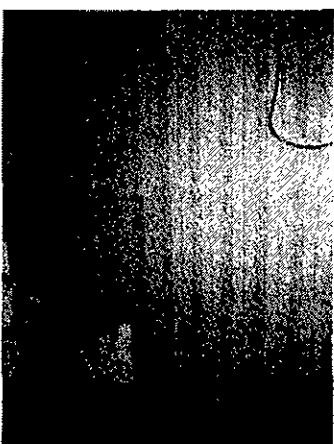
13. belső tér



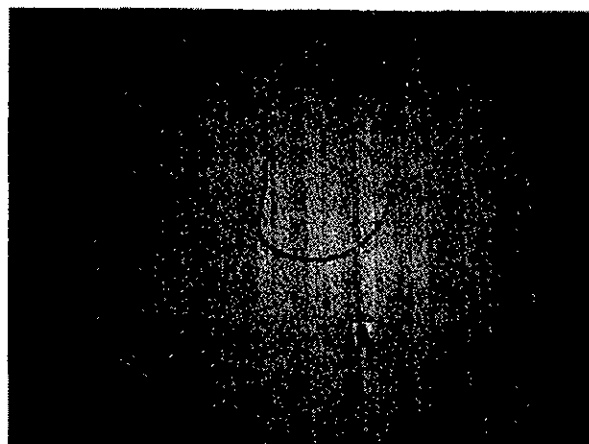
14. gépészeti helyiség falazata



15. mennyezet



16. tapétázott falazat



17. villanyvezeték

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

Az eredeti értékbecslés adatai:

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

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--

*Aktualizált értékek:

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

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

Budapest, 2020. május 14.

Bátfai László
Bátfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

164

R



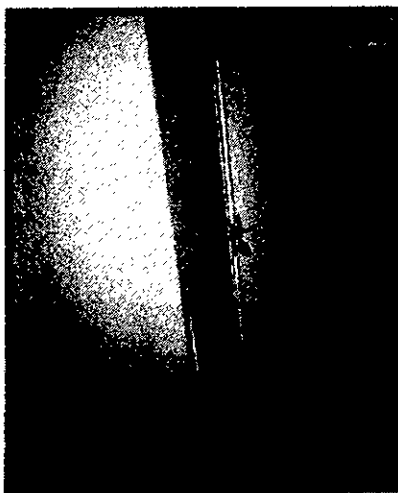
NYILV. TART. SZ.: C00450/2010
JGK-474

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-474

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



sám alatti

35728/18/A/204 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

165

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-474
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 204.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/204
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 8 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 8 m ² Fajlagos m ² ár: 369 956 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 9 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **2 960 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **180 000 Ft**
azaz **Egyszáznyolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **2 370 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-háromszázhetvanezer- Ft .**

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

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

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

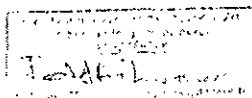
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



[Handwritten signature of 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):	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 204.
Tulajdoni lap szerinti területe:	8,0 m ²
Helyrajzi száma:	35728/18/A/204
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losonci negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

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

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

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

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: iroda

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

Megjegyzés:

168

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

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

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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 (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módoként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
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.

1740

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 jelezni, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

2 960 000 Ft

azaz Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft.

472

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 204.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	8	38	35	49
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	3%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-27%	-22%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 334 Ft/m ² /hó	2 997 Ft/m ² /hó	2 868 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 733 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 733 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	223 013 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	11 151 Ft
Igazgatási költségek:	2%	4 460 Ft
Egyéb költségek:	5%	11 151 Ft
Költségek összesen:	26 762 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		196 251 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	2 800 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 800 000 Ft

azaz Kettőmillió-nyolcszázezer- Ft .

170

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	2 960 000 Ft	100%	2 960 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	2 960 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 960 000 Ft

azaz, Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

174

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

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

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 7.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tervezési adatok
Megrendelés száma: 8000004/38999/2020
2020.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35728/18/A/204 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60 17. emelet "felülvizsgálat alatt"
LEZÁR

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egyet/fél	emletré hányad	tulajdoni évek
szoba	8	0 0	9/10000	11.10
bejegyzéskor határozat: 999903/1999/1999 02 19			korlátozott határozat: 105002/1/1997/97.11.10	
szoba	8	0 0	9/10000	11.10
bejegyzéskor határozat: 105002/1/1997/1997.11.10			korlátozott határozat: 105002/1/1997/97.11.10	

2. bejegyzéskor határozat: 112501/1990/1990.10.12

Tervezhető

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

B E Z Á R

tulajdoni hányad: 1/1 korlátozott határozat: 105002/1/1997/97.11.10
bejegyzéskor határozat, eszkeztetési szám: 112501/1990/1990.10.12

jogcím: adományozás 1976/1939/1939 02 06
jogcím: telekalakítás 7412/1981/1981 02 25
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990 10 12
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

hányad: 0/1 korlátozott határozat: 105002/1/1997/97.11.10
bejegyzéskor határozat, eszkeztetési szám: 112501/1990/1990.10.12

jogcím: adományozás 1976/1939/1939 02 06
jogcím: telekalakítás 7412/1981/1981 02 25
jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990 10 12
jogállás: korlátozott
név: FŐV. VIII. KER. HÍV.
cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60-67

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzéskor határozat, eszkeztetési szám: 105002/1/1997/97.11.10
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORM. HÍV.
cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60-67.

B E Z Á R

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGÉ

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)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

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

t á r s a s n á z z á

alakítja.

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

II.

A./

Közös tulajdon

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

I. Telek 918 m²

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

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

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

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

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

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

II.

B./

Külön tulajdon

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

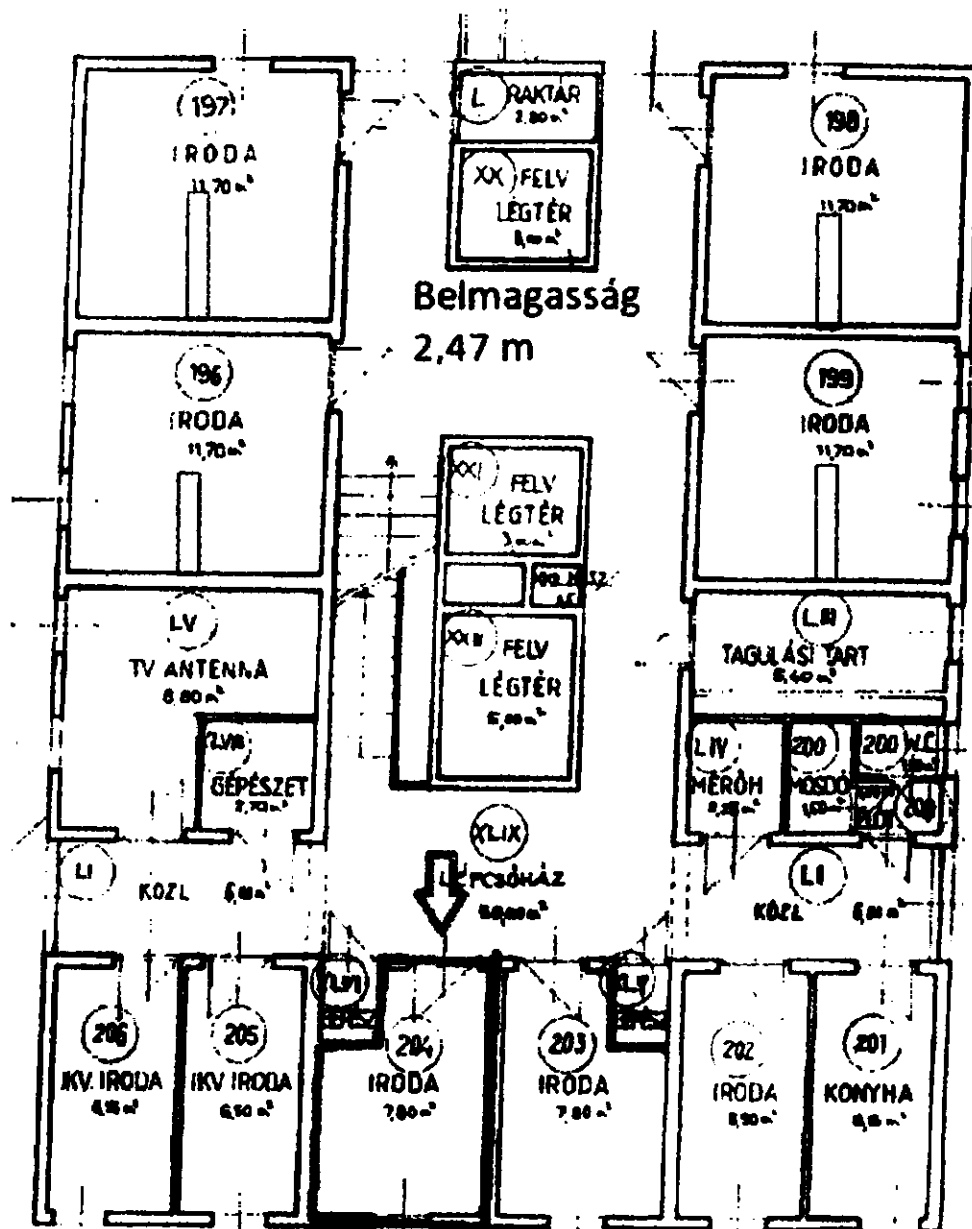
1./ 2470/1. sz. társasházi különlapom, 35.728/18/A/1. hrsz. alatti a tervrajzon
1. számmal jelölt, földszinti, 4 raktár, műhely, üzlet + műhely, 2 iroda,
konyha, közlekedő, előtér és folyosó helyiségekből álló 128,34 m² területű
nem lakás céljára szolgáló helyiség /üzlet/, valamint a közösségben maradó

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

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

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

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

LUDOVIKAI ÁLLAMPARTY
SE Községi



László tér

László tér

László tér

Práter utca 60

PR Kft

DSC Hungaria Kft



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



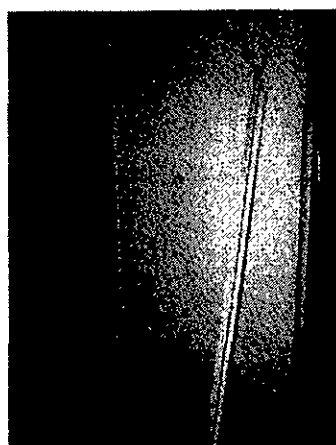
05. lift



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



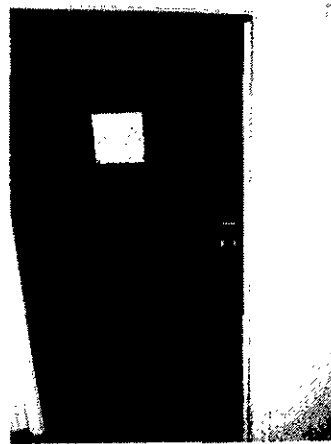
08. közlekedő



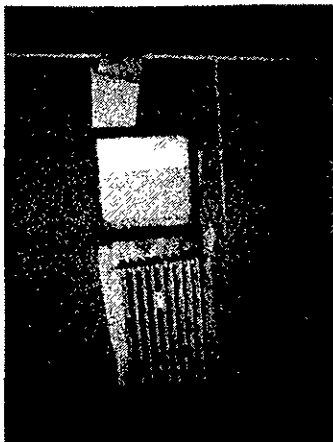
09. közlekedő



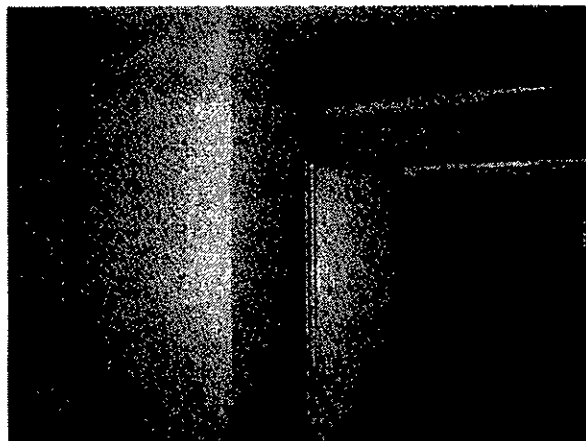
10. közlekedő



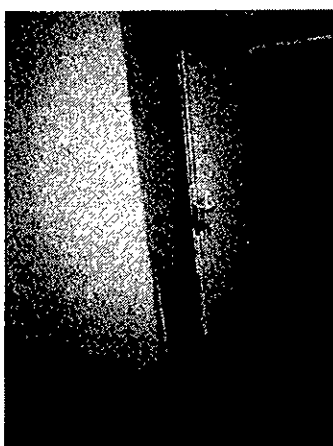
11. a vizsgált ingatlan bejárata



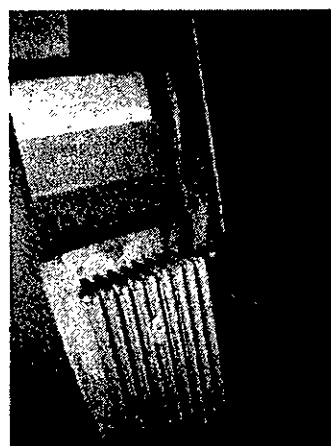
12. belső tér



13. belső tér



14. gépészeti helyiség falazata



15. belső tér

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 371.560 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 2.420.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke: 1.940.000 Ft
Dátuma: 2020.02.06
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2020.02.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 334.404,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 2.170.000,- Ft
Likvid forgalmi érték: 1.085.000,- Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bátfai L.
Bátfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

186

R



2020.
MAY 12. 10:00
Budapest
1083

CPR-Vagyonerőtelő Kft.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



sám alatti

35728/18/A/205 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

187

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-475
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 205.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/205
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 6 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 6,5 m ² Fajlagos m ² ár: 371 560 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 8 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:

2 420 000 Ft

azaz **Kettőmillió-négy-száz-húszezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke:

160 000 Ft

azaz **Egyszázhatvanezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **1 940 000 Ft**

azaz **Egymillió-kilenc-száz-negyvenezer- Ft .**

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

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

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

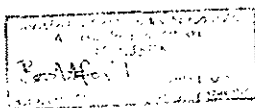
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 6.

2020 FEBR 11.



[Handwritten signature]

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-Vagyontértékelő 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:

Ingatlanvagyontértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 205.
Tulajdoni lap szerinti területe:	6,0 m ²
Helyrajzi száma:	35728/18/A/205
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losonci negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

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

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

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

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: iroda

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

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

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

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

2 420 000 Ft

azaz Kettőmillió-négyszázhuszezer- Ft .

194

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 738 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		181 529 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	9 076 Ft
Igazgatási költségek:	2%	3 631 Ft
Egyéb költségek:	5%	9 076 Ft
Költségek összesen:		21 784 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		159 746 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		2 280 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 280 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	2 420 000 Ft	100%	2 420 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 280 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	2 420 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 420 000 Ft

azaz, Kettőmillió-négyszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

196

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

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

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

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

Budapest, 2020. február 6.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelési szám: 9000004/39005/2020
 2020. 01. 24

BUDAPEST VIII. KER.

Bejegyző határozat: 35728/18/A/205 helyrejárás szám

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

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni formák
terület	6	0 0	8/10000	állami
Bejegyző határozat: 99903/1990/1990.02.19			terület határozat: 105002/1/1997/97.11.10	
terület	6	0 0	8/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 105002/1/1997/1997.11.10				

2. Bejegyző határozat: 112501/1990/1990.10.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek

I R S Z

tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 105002/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 112501/1990/1990.10.12

terület határozat: 105002/1/1997/97.11.10

jogcím: adásvétel 10789/1919/1919.09.06

jogcím: telekalakítás 7411/1991/1991.02.25

jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12

jegyző: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

3. hányad: 0/1 terület határozat: 105002/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 112501/1990/1990.10.12

terület határozat: 105002/1/1997/97.11.10

jogcím: adásvétel 10789/1919/1919.09.06

jogcím: telekalakítás 7411/1991/1991.02.25

jogcím: eredeti felvétel 112501/1990/1990.10.12

jegyző: közeli

név: BUDAPEST VIII. KER. 10V.

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60-67.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 105002/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi LXVIII.

jegyző: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 60-67.

I R S Z

KÖZTARTALOM BEJEGYZÉSE

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)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

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

társasházzá

alakítja.

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

II.

A./

Közös tulajdon

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

I. Telek 918 m²

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

XXII. Műszerhely	18 x 0,5	9,00 m ²
XXIII. Tönerfelvond		5,00 m ²
XXIV. Szivattyúház		7,20 m ²
XXV. Lépcsőkijárat		6,00 m ²
XXVI. Előtér		8,20 m ²
XXVII. Kerékpártároló		13,20 m ²
XXVIII. Kábelfej helyiség		18,00 m ²
XXIX. Gondnoki iroda		4,75 m ²
XXX. Gondnoki raktár		8,20 m ²
XXXI. Raktár		8,80 m ²
XXXII. Vizóra helyiség		13,20 m ²
XXXIII. Folyosó	17 x 14,44	245,48 m ²
XXXIV. Telefonszoba		13,20 m ²
XXXV. Hőközpont		117,40 m ²
XXXVI. Kukatároló		3,63 m ²
XXXVII. Szeméttároló		8,80 m ²
XXXVIII. TRAFÓ		21,06 m ²
XXXIX. Közlekedő	16 x 62	992,00 m ²
XL. Folyosó	16 x 14,40	230,40 m ²
XLI. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,7	11,20 m ²
XLIII. GÉPÉSZ hely	16 x 2,72	43,52 m ²
XLIV. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLV. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVI. GÉPÉSZ hely	17 x 0,70	11,90 m ²
XLVII. GÉPÉSZ hely	16 x 0,70	11,20 m ²
XLVIII. GÉPÉSZ hely	17 x 2,70	45,90 m ²

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

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

Szolg.lakás:Összesen: 51,62 m²

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

II.

B./

Külön tulajdon

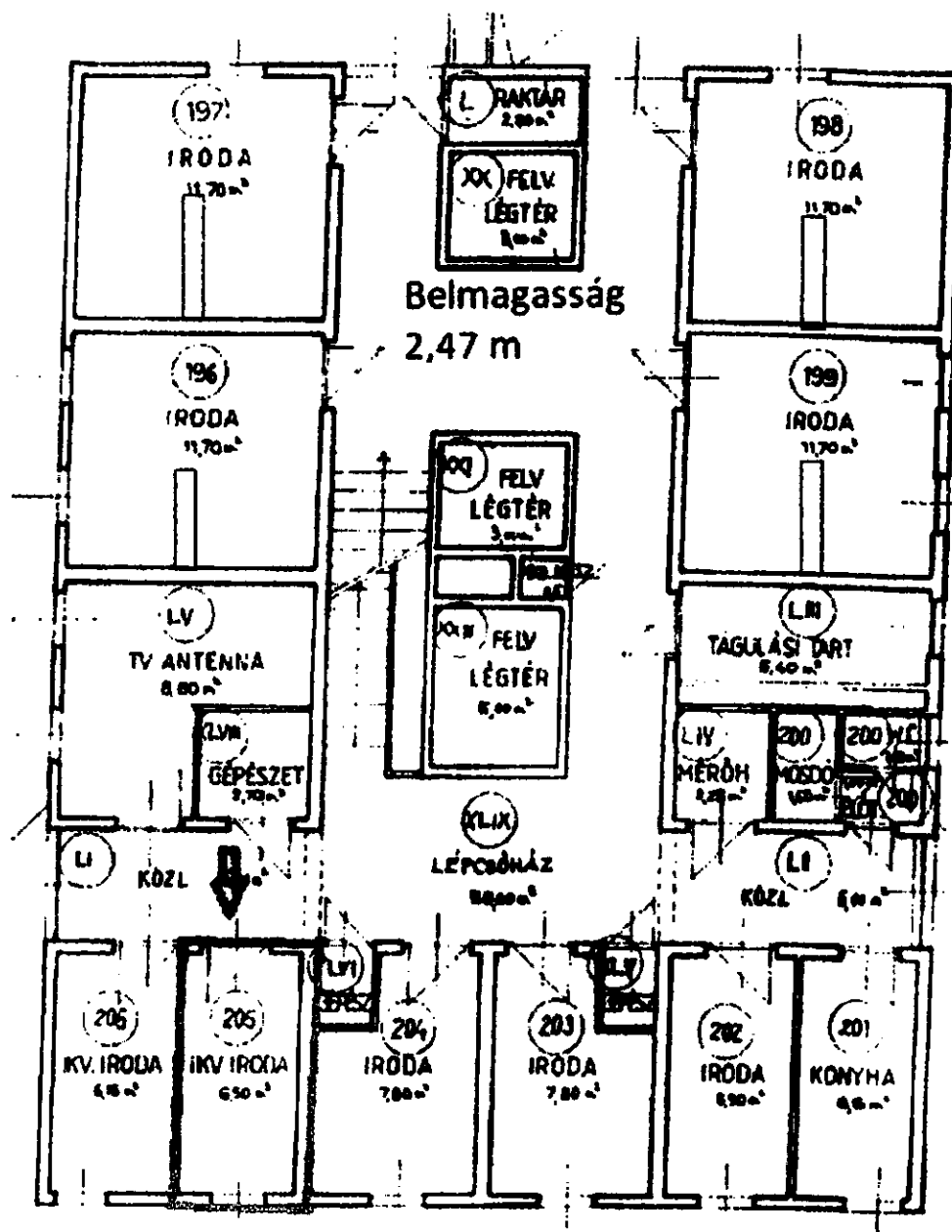
A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni
illetőségük alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt, közös tulajdonban
maradó vagyont részek közös használatának jogával együtt - természetben
megosztva az egyes építményrészek tartozékaikkal, felszereléseikkel és
berendezéseikkel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

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

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

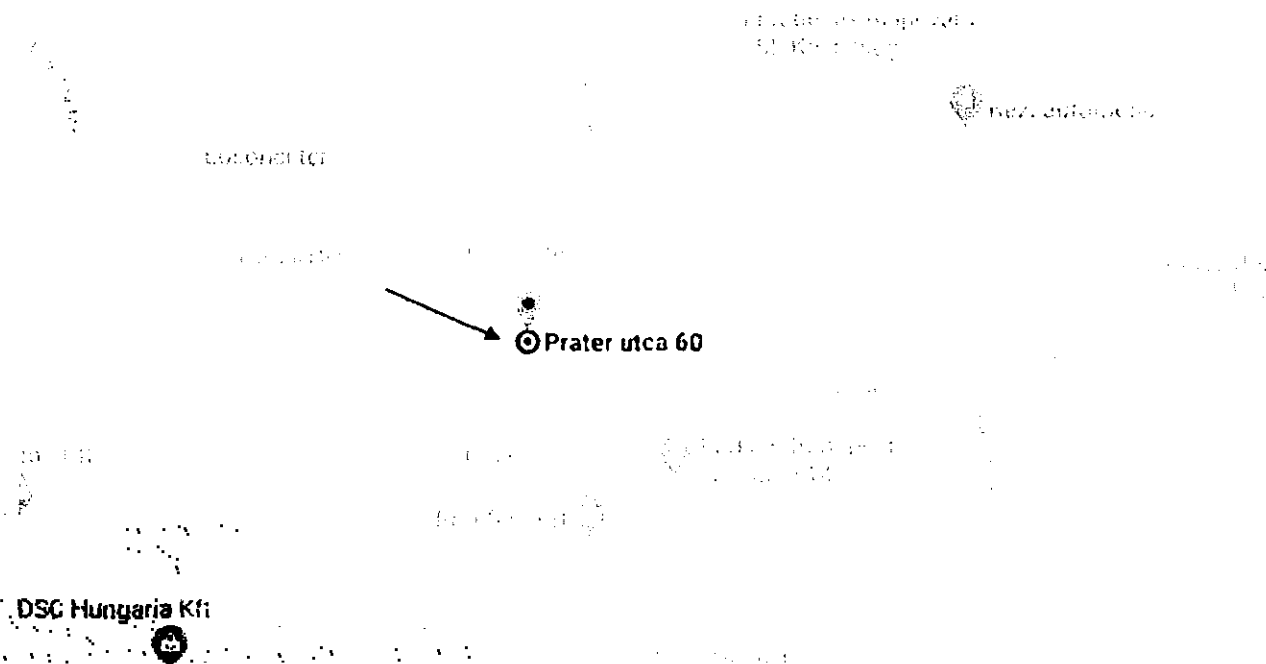
205./ 2470/205. sz. társasházi különlapon 35.728/18/A/205. hrsz. alatti,
a tervrajzon 205. számmal jelölt, XVII. em. /szárítószínti/ egy
irodahelyiségből álló 6,50 m² területű nem lakás céljára szolgáló
helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészek-
ből, felszerelésekből és berendezési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

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



204

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



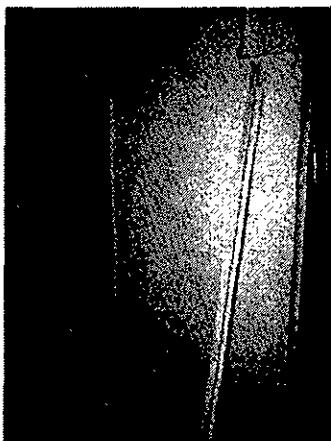
05. lift



06. feljáró a 17. emeletre



07. közlekedő



08. közlekedő



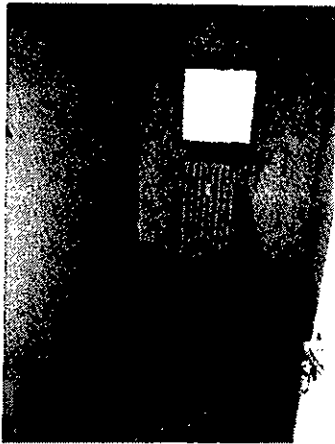
09. közlekedő



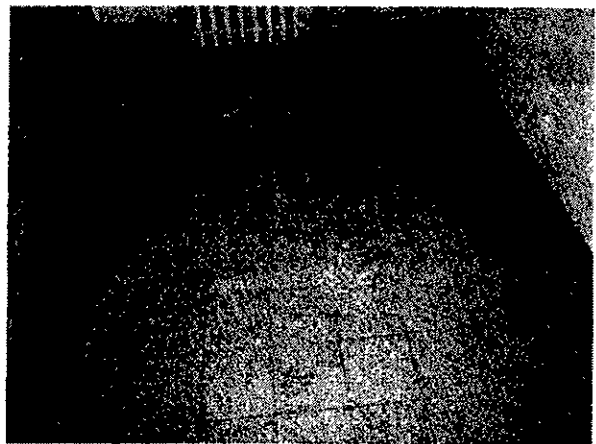
10. közlekedő



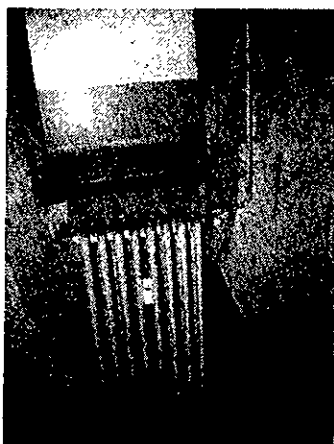
11. a vizsgált ingatlan bejárata



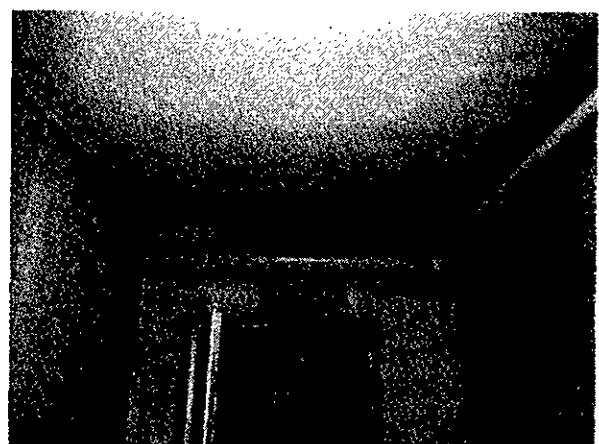
12. belső tér



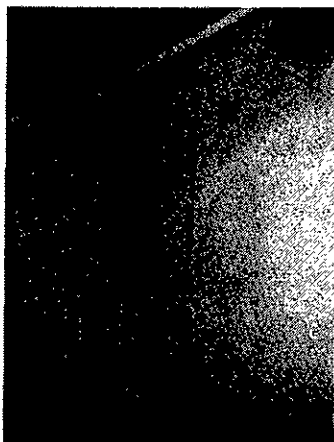
13. cementlap burkolat



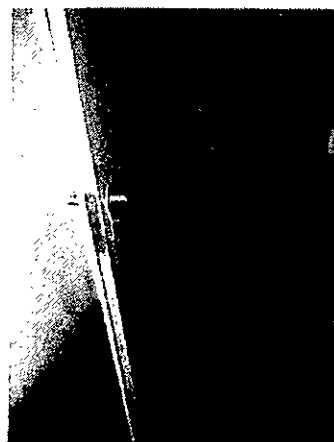
14. öntöttvas radiátor



15. mennyezet



16. elektromos kábel



17. fa tokszerkezetű ajtó

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

Az eredeti értékbecslés adatai:

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

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

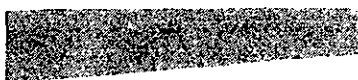
Fajlagos forgalmi érték: 334.885 - Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 2.010.000 - Ft
Likvid forgalmi érték: 1.005.000 - Ft

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

Budapest, 2020. május 14.

Bátfai L -
Bátfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

R



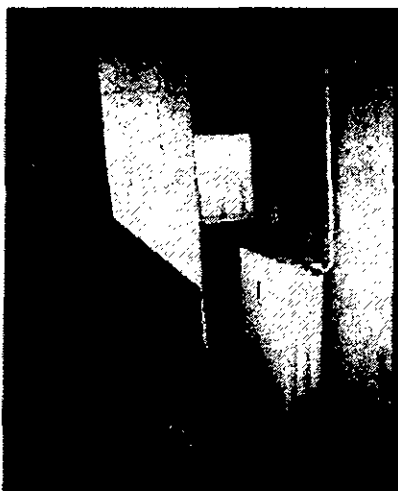
CPR
Vagyontértékelő Kft.
1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 206.
Cégjegyzékszám: 01-09-942852
Adószám: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-476

CPR-Vagyontértékelő Kft.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



sorszám alatti

35728/18/A/206 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-476
Körületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 206.
Helyrajzi száma	: 35728/18/A/206
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 6 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 6 m ² Fajlagos m ² ár: 372 094 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 918 m ²
Eszmei hányad	: 7 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **2 230 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **140 000 Ft**
azaz **Egyszáznegyvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **1 780 000 Ft**
azaz **Egymillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .**

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

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

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

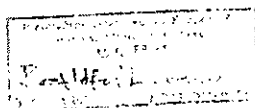
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 7.

2020 FEBR 11.



Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

210

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 206.
Tulajdoni lap szerinti területe:	6,0 m ²
Helyrajzi száma:	35728/18/A/206
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losonci negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A lakóház lakótelepi környezet része, közvetlen környezetében 16 emeletes panelházak, valamint századfordulón épült társasházak láthatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épülettömb kb. 1973-1974-ben épült, hagyományos előre gyártott vasbeton elemekből, melynek homlokzata átlagos állapotú. Kialakítása földszint + 17 emelet, mely 2 személylifttel és 1 teherlifttel ellátott. A személylift a 16. emeletig közlekedik, onnan egy fém rácsú ajtón keresztül lehet feljutni a 17. emeletre. Ezen a szinten közös folyosóból nyíló helyiségek és önálló albetétek láthatók. Vizsgálatunk tárgyát a 35728/18/A/206 sz. albetét képezi, amely ezen az emeleten helyezkedik el. Az albetét házközponti fűtéssel rendelkezik, amely egyedileg mérhető, a hőleadó öntöttvas radiátor. Egyedileg mérhető villanyóra nincs külön, de az ingatlanban a világítás kiépítésre került. A burkolat cementlap, a falak tapétázottak. A nyílászáró egyszerű fa tokszerkezetű ajtó, amely a közös folyosóról nyílik, és valójában ez választja el a többi albetétől. Az ablak fém szerkezetű és sík üvegezéssel ellátott, hőtechnikailag azonban rossz állapotú.

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

Az ingatlan belmagassága 2,47 m.

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

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: iroda

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

Megjegyzés:

212

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

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

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

219

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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Losonci negyed
Társasház telek területe:	918 m ²
Eszmei hányad:	7 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	0,64 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	140 000 Ft , Egyszáznegyvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 206.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Nagy Fuvaros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	6	27	23	33	48	22
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	3%	5%	8%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-3%	-10%	-15%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria/galériázhatóság		0%	-10%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-14%	-32%	-35%	-27%	-42%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		421 582	409 657	346 422	331 218	351 594
Fajlagos átlagár:		372 094 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 232 564 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 230 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

2 230 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft.

216

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 60. 17. em. 206.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
Ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	6	38	35	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	3%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-27%	-22%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 340 Ft/m ² /hó	3 005 Ft/m ² /hó	2 874 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 740 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
placi adatok szerint bevételek :	2 740 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	167 688 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	8 384 Ft
Igazgatási költségek:	2%	3 354 Ft
Egyéb költségek:	5%	8 384 Ft
Költségek összesen:	20 123 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		147 565 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	2 110 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 110 000 Ft

azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer- Ft .