

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

2.4.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat üres lakások 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
4 db értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások elidegenítésére teszünk javaslatot.

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

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

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

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- **A Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 4. 2. emelet 19. szám alatti, 35912/0/A/21 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, félkomfortos lakás** likvid forgalmi értéke 8.530.000 Ft (370.869 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 26. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. május 28-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy-negyedben, egy 1900-as években épült házban helyezkedik el. Az albetét két helyiségből áll, melyben egy szoba és egy konyha került kialakításra. A szoba ablaka hagyományos gerébtokos szerkezet, amely az utcára néz, műszaki állapota felújítandó. A bejárati ajtó szintén fa szerkezetű ajtó, sík üvegezéssel. Az ingatlannak saját

Sp

WC helyisége nincs, közös wc a függőfolyosón található. A konyha egyik részén zuhanyfülkét alakítottak ki, melynek elbontott nyoma fedezhető fel, a csapok is leszerelésre kerültek. Melegvíz ellátásról villanybojler gondoskodik, de az is szét lett szerelve, nem működőképes. A konyhában gáztűzhely, konyhabútor és mosogatómedence látható. A lakás fűtéséről a szobában elhelyezett, kéményre kötött gázkonvektor gondoskodik. A kémény béleléséről nem áll rendelkezésre információ. A konyhában kerámia lapburkolat van, műszaki állapota jó. A szobában parketta látható, állapota felújítandó. Az ingatlanban egy fa szerkezetű, romos fekvő galéria lett kiépítve. A lakásban víz-, villany és gázóra kiépített, utóbbi lekötésre került. A lakás adottságai nem teszik lehetővé a szabályos komfortosítást.

- A **Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 4. 2. emelet 24.** szám alatti, 35912/0/A/26 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 8.580.000 Ft (357.500 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 26. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. május 28-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan az Orczy-negyedben, egy 1900-as években épült házban helyezkedik el. Az ingatlan két helyiségből áll, melyben egy szoba és egy konyha került kialakításra. A szoba ablaka hagyományos gerébtokos szerkezet, mely a függőfolyosóra néz és ráccsal védett. A bejárati ajtó fa szerkezetű ajtó, sík üvegezéssel, szintén ráccsal védett. Az ingatlan saját wc helyisége nincs, közös wc a lakás mellett található. A konyha egy részén zuhanyzófülkét alakítottak ki, melyben Hajdú villanybojler kiépített. A lakás fűtéséről a szobában elhelyezett parapetes konvektor gondoskodik. A bérleményben egy fa szerkezetű fekvő galéria kiépített. A szobában parketta látható, mely felújítandó állapotban van. A konyhában 10 éve új kerámia lapburkolat került lerakásra. A lakásban víz-, villany- és gázóra kiépített. A lakás komfortosítható, a szomszédos WC-re való rákötéssel, a társasház jóváhagyása mellett. Becsült bruttó felújítási költség: 6.979.920 Ft.
- A **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 4. 3. emelet 11.** szám alatti, 35349/0/A/45 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.020.000 Ft (322.142 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 26. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. május 28-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan Magdolna negyedben, egy 1919-es években épült házban helyezkedik el. Az ingatlan eredetileg két helyiségből áll, melyben egy szoba és egy konyha került kialakításra, de a konyhából egy fa paravánnal leválasztásra került egy hálófülke, így több helyiségre tagolt. A szoba ablaka hagyományos gerébtokos szerkezet, amely a függőfolyosóra néz. A bejárati ajtó szintén fa szerkezetű, sík üvegezéssel, műszaki állapota felújítandó. Konyhában csak egy mosogató medence látható, egyéb berendezés és szaniter nincs. Fűtés nincs kiépítve, valamint meleg-víz ellátás sincs. Az albetét vizes helyiséggel – fürdőszoba és wc – nem rendelkezik. A konyhában cementlap, a szobában parketta látható, melyek műszaki állapota felújítandó. Az ingatlanban víz-, villany és gázóra kiépített. A lakás komfortosítása az alsó szomszéd együttműködésével megoldható, amennyiben engedélyezi a szennyvízlevezetőjére való csatlakozást. Becsült bruttó költsége: 8.143.240 Ft.
- A **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 2/C. földszint 6.** szám alatti, 35348/0/A/6 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, komfortos lakás likvid forgalmi értéke 7.820.000 Ft (312.800 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 26. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. május 28-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy 1900-as években épült házban helyezkedik el. Az ingatlan bejárati ajtaja és ablakai az udvarra néznek, vasráccsal védettek, műszaki állapotuk felújítandó. A belső tér lepusztult állapotú, a szoba szinte teljes

terjedelmében penészes, lábazati részen omladozik. A fürdőszobában nagyfokú beázás nyomai láthatók. A lakás elosztása konyha, szoba, fürdőszoba, melyben wc is kiépített. A használati melegvíz ellátásra villanybojler, a lakás fűtésére HÉRA gáz cserépkályha kiépített. A konyhában kerámia lapburkolat látható, alatta mozaiklap, melyek töredezettek, hiányosak. A szobában parketta van, mely régi és felújítandó. A szobában fa szerkezetű galéria található. Az albetét vízórával, villanyórával és gázórával rendelkezik. Az ingatlan nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben találhatóak. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvű bérleti díj nem haladja meg a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelnék a lakások saját költségen, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása. Az előzetes felmérés alapján a lakások komfortosításának költsége nagyon magas az ingatlanok értékéhez és alapterületéhez képest.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadályja nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendeletben meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

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

A 182/2020. (V. 7.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott 2019-2024. évre szóló gazdasági programban az önkormányzat azt tűzte ki célul, hogy „Az aktív vagyongazdálkodás a területfejlesztés egyik legfontosabb eszköze, amely kiterjed az önkormányzati lakásokra, a nem lakáscélú helyiségekre, a telekállományra és a közterületekre is, Az önkormányzat kiemelt célja a hatékonyabb vagyongazdálkodáson alapuló értéknövekedés megteremtése, növelve az ingatlanok hasznosításának a hatásfokát.” A fentiek alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítása a Dante International Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. Az árverési rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú, és a 44/2020. (II.27.) határozatával elfogadott az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályaiban (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben hivatkozott lakások esetében a likvid forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár meghatározását javasolja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a Bizottság döntése szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

IV. Jogsabályi környezet

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

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

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

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

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

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

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

a.) lakás esetében

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

100 %-a,

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

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

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

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

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

HATÁROZATI JAVASLAT

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

üres lakások árverés útján történő elidegenítéséről

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

1. a **Budapest, VIII. kerület Csobánc utca 4. 2. emelet 19. szám** alatti, 35912/0/A/21 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.530.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
2. a **Budapest, VIII. kerület Csobánc utca 4. 2. emelet 24. szám** alatti, 35912/0/A/26 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.580.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
3. a **Budapest, VIII. kerület Karácsony Sándor utca 4. 3. emelet 11. szám** alatti, 35349/0/A/45 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.020.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
4. a **Budapest, VIII. kerület Karácsony Sándor utca 2/C. földszint 6. szám** alatti, 35348/0/A/6 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.820.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi



Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 1.)-4.) pontok esetében 2020. október 31.

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

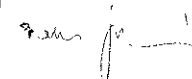
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2020. július 7.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

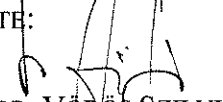
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: LISZI MÓNICA REFERENS 

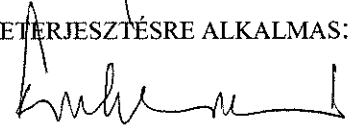
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

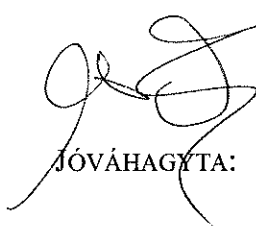
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

1. számú melléklet

cím	hrsz.	alap-terület	ingat-lan típusa	java-solt kikiál-tási ár (eFt)	likvid for-galmi érték (eFt)	forgal-mi érték	üresedés dátuma	értékbecs-lés/aktuali zálás dátuma	vízóra	közös költség célbef. Ft/hó	ár-veré-sen meg-hir-det-ve	rendelet szerinti költség-elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkor-mány-zati tulaj-doni há-nyad (%)	önkor-mány-zati tulaj-don db szám
Csobánc utca 4. 2. emelet 19.	35912/0/A/21	23 m ²	lakás	8.530	8.530	10.660	2016.05.26	2020.05.26	nincs	20.794	-	3.202	20,39	7/28
Csobánc utca 4. 2. emelet 24.	35912/0/A/26	24 m ²	lakás	8.580	8.580	10.720	2018.02.01	2020.05.26	van	9.312	-	3.341	20,39	7/28
Karácsony Sándor utca 4. 3. emelet 11.	35349/0/A/45	28 m ²	lakás	9.020	9.020	12.030	2016.10.27	2020.05.26	van	7.220	-	3.898	10,20	6/48
Karácsony Sándor utca 2/C földszint 6.	35348/0/A/6	25 m ²	lakás	7.820	7.820	10.430	2018.10.24	2020.05.26	nincs	10.750		6.915	27,33	12/50

8
7.

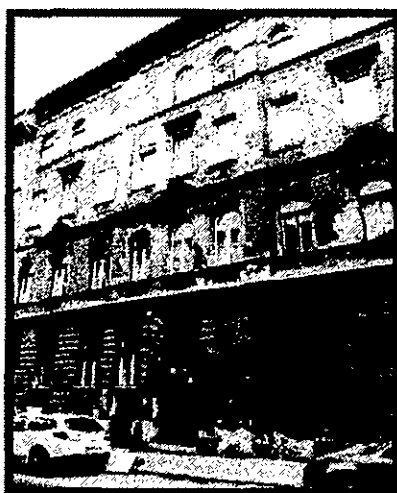
CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-529

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. III. em.

11.



sorszám alatti

35349/0/A/45 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

8 -
Sp

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-529
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. III. em. 11.
Helyrajzi száma	: 35349/0/A/45
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 28 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 28 m ² Fajlagos m ² ár: 429 699 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 827 m ²
Eszmei hányad	: 173 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **12 030 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-harmincezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 150 000 Ft**
azaz **Hárommillió-egyszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **9 020 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-húszezer- Ft .**

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

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

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

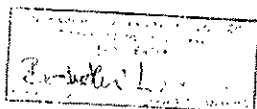
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. május 14.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 26.

2020 MÁJ 28.



CPR-Vagyonertekelo Kft.
1083 Budapest, Dózsa utca 69
adatszám: 22771353-2-42
Közvetítői engedélyszám: 22771353-2-42

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

Handwritten signature

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör utca 8.), 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):	1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. III. em. 11.
Tulajdoni lap szerinti területe:	28,0 m ²
Helyrajzi száma:	35349/0/A/45
Ingatlan megnevezése:	lakás
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 Magdolna negyed kerületrészében, a Szerdahelyi utca és a Magdolna utca között fekszik, a Karácsony Sándor utcában. A kétirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 1-3 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 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
--	--	---	---	--------------------------------

3. oldal

10
Sp

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, amely vélhetően 1919 körül épült.

A vizsgált ingatlan az épület harmadik emeletén helyezkedik el, melyet a nyitott függőfolyosón keresztül lehet megközelíteni. Lift nincs az épületben. Az albetét eredetileg két helyiségből áll, melyben egy szoba és egy konyha került kialakításra, de a konyhából egy fa paravánnal leválasztásra került egy hálófülke, így több helyiségre tagolt. A szoba ablaka hagyományos gerébtokos szerkezet, amely a függőfolyosóra néz. A bejárati ajtó szintén egyszerű fa szerkezetű ajtó, sík üvegezéssel ellátott, műszaki állapota felújítandó. A konyhában csak egy mosogató medence látható, egyéb berendezés és szaniter nincs. Fűtés nincs kiépítve, valamint melegvíz-ellátás sincs. Az albetét vizeshelyiséggel sem rendelkezik, fürdőszoba és wc nincs kiépítve. A konyhában cementlap, a szobában parketta látható, melyek műszaki állapota felújítandó.

A lakásban víz-, villany- és gázóra kiépített, belmagassága 3,17 m.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében felújítandó, teljes korszerűsítést igénylő, komfort nélküli lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1919	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	cementlap, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,17 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Korszerűsítést igénylő lakás, vizes helyiségek nincsenek.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata erőteljesen leromlott állapotú. A kváderezés és az emeleti szintek vakolatának jelentős része hiányzik, amely a természetes állagromlásra túl, a felszivódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányossága miatt alakult ki. A második és a harmadik emeleti függőfolyó felújított, azonban az első szint tartószerkezete alulról rozsdás, rossz állapotú. A belső udvar betonburkolattal ellátott, kevés növényzetet is látni, melyet a lakók gondoznak.

Albetét:

A belső térben, a lábazati részen sok helyen felázott, főleg a függőfolyosó felőli részen. A mennyezeten repedések láthatók, valamint beázások, egyrészt a tetőtől, másrészt a függőfolyosó állapota miatt.

A szemle időpontjában az ingatlan nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint, nincs vízeshelyiség, nincs fűtés, nincs melegvíz-ellátás.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett	19,29 m ²	100%	19,29 m ²
konyha	cementlap	festett	9,12 m ²	100%	9,12 m ²
mérési korrekció			-0,41 m ²	100%	-0,41 m ²
Összesen:			28,00 m ²		28,00 m ²
Összesen, kerekítve:			28 m ²		28 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. \text{ (2020. II. n.év)}$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

6. oldal

13

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) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	827 m ²
Eszmei hányad:	173 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,31 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 150 000 Ft , Hárommillió-egyszázötvenezer- Ft .

Zoltai Jh.
S

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. III. em. 11.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Díószegi Sámuel utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Díószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	28	31	30	24	25	27
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		16 900 000	15 800 000	14 500 000	15 990 000	15 500 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		490 645	474 000	543 750	575 640	516 667
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	0%	-1%	-1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	-5%	-15%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, komfort)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-5%	0%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-14%	-10%	-21%	-21%	-20%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		419 992	428 496	430 650	457 058	412 300
Fajlagos átlagár:		429 699 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 031 572 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 030 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 1. emeleti, elektromos fűtésű, átlagos/jó állapotú lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31205917
2. adat: Magdolnanegyed, 3. emeleti, 1 szobás, konvektoros fűtésű, közepes állapotú, lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31483550
3. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, konvektoros fűtésű, közepes állapotú, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/30171623
4. adat: Magdolnanegyed, 1. emeleti, 1 szobás, konvektoros fűtésű, felújított állapotú lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31358287
5. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, konvektoros fűtésű, átlagos állapotú, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31439278

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

12 030 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-harmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. III. em. 11.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 1.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	28	29	29	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	90 000	90 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 793	2 793	2 700
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	2%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:		2 517 Ft/m ² /hó	2 517 Ft/m ² /hó	2 489 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 508 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, jó állapotú, gázkonvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31484794
2. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, átlagos állapotú, konvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31426511
3. adat: Magdolnanegyed, 1. emeleti, jó állapotú, konvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/24638613

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 508 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	758 419 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	37 921 Ft
Igazgatási költségek:	2%	15 168 Ft
Egyéb költségek:	5%	37 921 Ft
Költségek összesen:	91 010 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		667 409 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	9 530 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 530 000 Ft

azaz Kilencmillió-ötszázharmincezer Ft.

9. oldal

lg.

Sp

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 hozamalapú 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:	12 030 000 Ft	100%	12 030 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 530 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	12 030 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 030 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-harmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

17.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan címe: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. III. em. 11.

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 12 030 000 Ft
azaz Tizenkettőmillió-harmincezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. május 14.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. május 26.

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

Budapesti Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budapesti utca 59 1519 Budapest, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelési szám: 3000064/180018/2020
2020.05.07

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület 35349/0/A/45 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony Sándor utca 4. 3. emelet. ajtó:11.
18282

1. Az egyéni önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület méterek száma észei: mennyiség tulajdoni forma

megnevezés	terület m2	szekély száma	észei: egység/fő	hanyag	területi forma
lakás	29	1	0	172/10000	önkormányzat

Bejegyzés határozat: 99592/1999/

2. Bejegyzés határozat: 120170/1995/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtok okiratban meghatározott tulajdonságok.

18282

1. tulajdoni hanyag: 1/1

Bejegyzés határozat, okirat: 166332/1993/1993.07.05

jegyz. eredeti felvétel: 120170/1995/

jegyz. 1991. évi XCVIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jegyz. tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE HÍVATALA

cím: 1026 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 51-47

18282

1086 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 51-47

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

8 19

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. ker. Karácsony Sándor u. 4. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077. Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott az 1993. LXXVIII. törvény továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és a 4/1995. (II. 28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 778 tulajdoni lapon 35.349 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 827 m2 alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Karácsony Sándor u. 4. sz. alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (Budapest, VIII. ker. Or u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 827 m2 területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

Sp

- 39/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 39./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 5. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 30 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

183/10.000 hányad.

- 40/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 40./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 6. sz. alatti 1 szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

190/10.000 hányad.

- 41/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 41./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 7. sz. alatti 1 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 28 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

171/10.000 hányad.

- 42/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 42./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 8. sz. alatti 1 szoba, félszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 36 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

221/10.000 hányad.

- 43/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 43./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 9. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 27 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

163/10.000 hányad.

- 44/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 44./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 10. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 28 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

169/10.000 hányad.

- 45/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 45./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 11. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 28 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

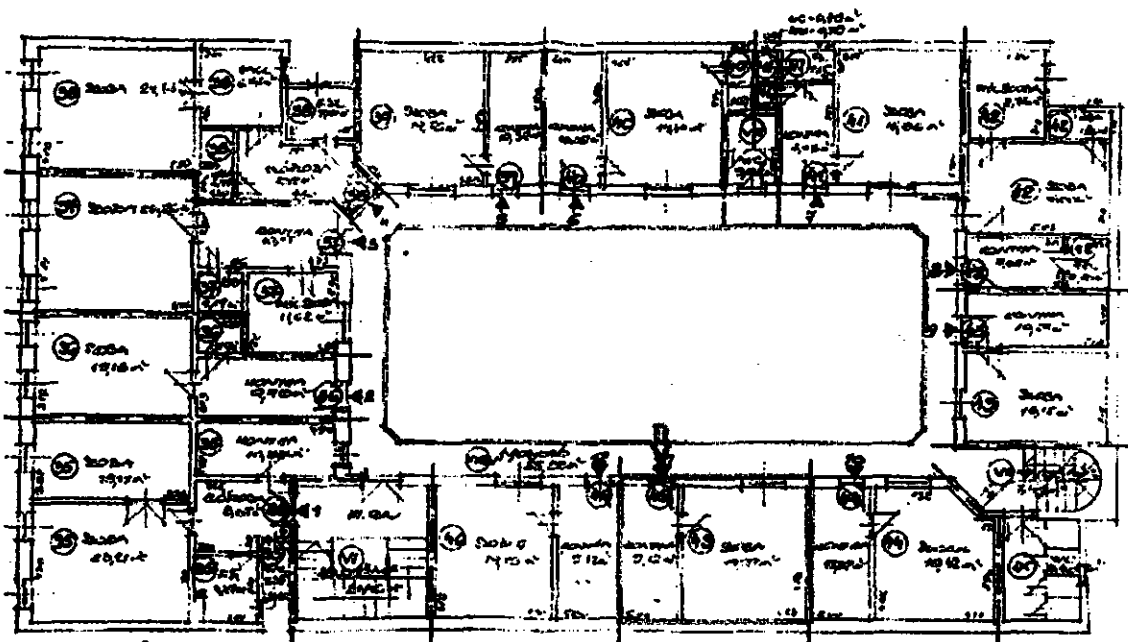
173/10.000 hányad.

- 46/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 46./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 12. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 28 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

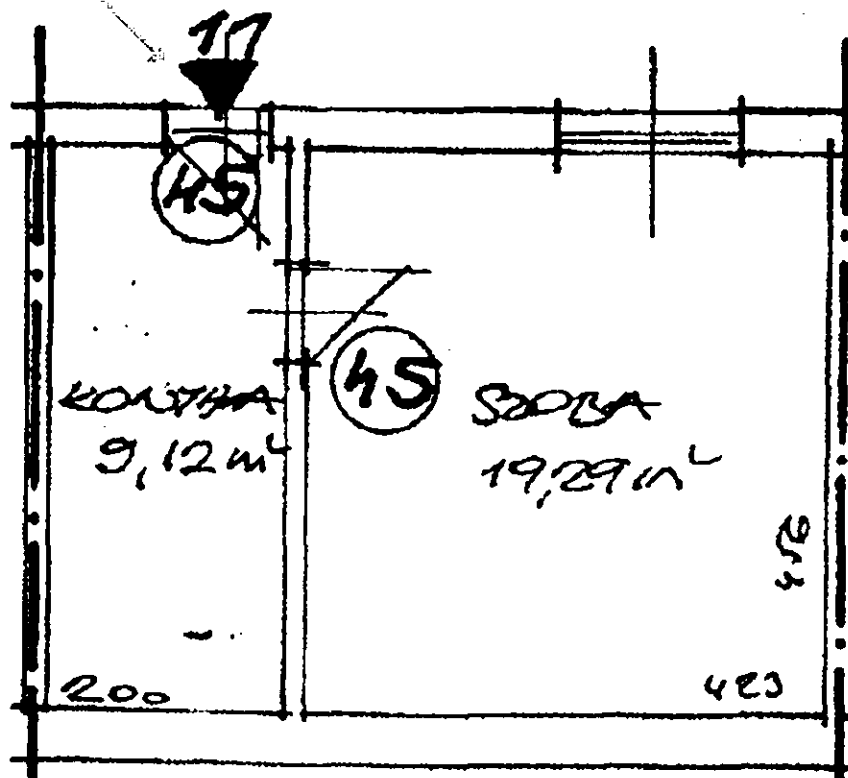
172/10.000 hányad.

Sp 21.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

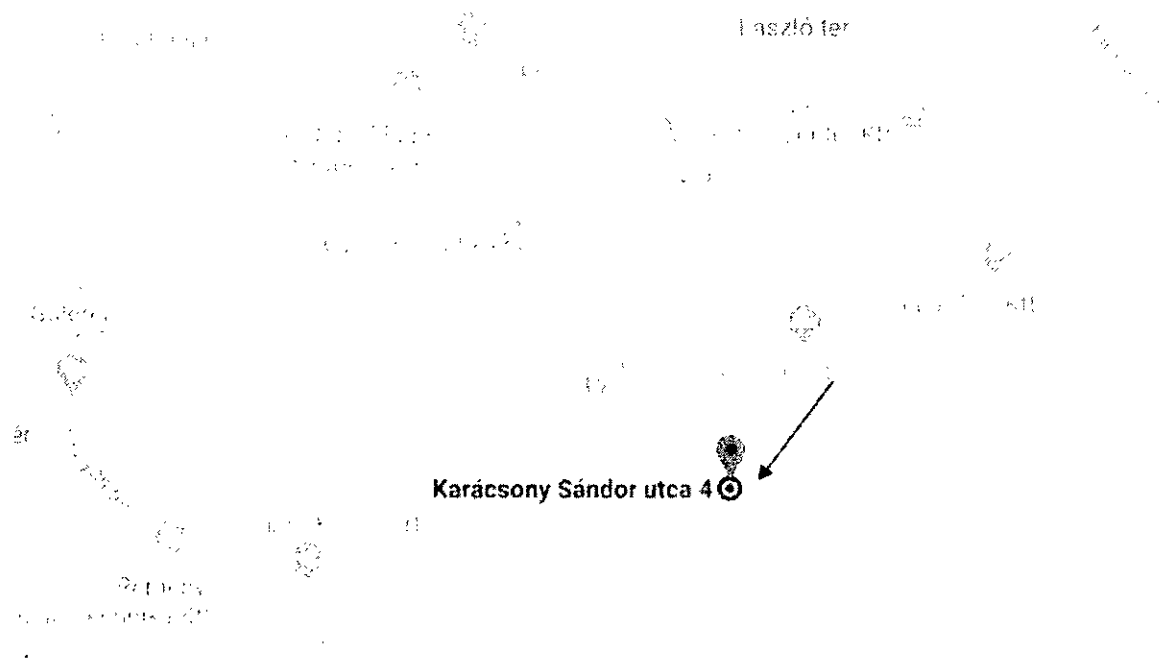


ALAPRAJZ



8

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



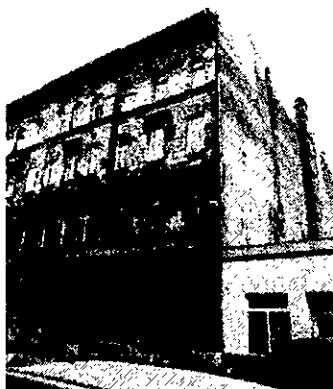
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



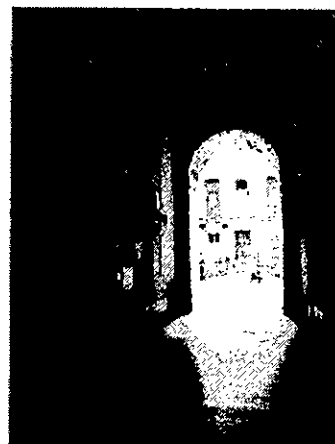
04. homlokzat



05. tűzfal



06. homlokzat



07. kapualj



08. belső udvar



09. lépcsőház



10. lépcsőház



11. tető héjalás



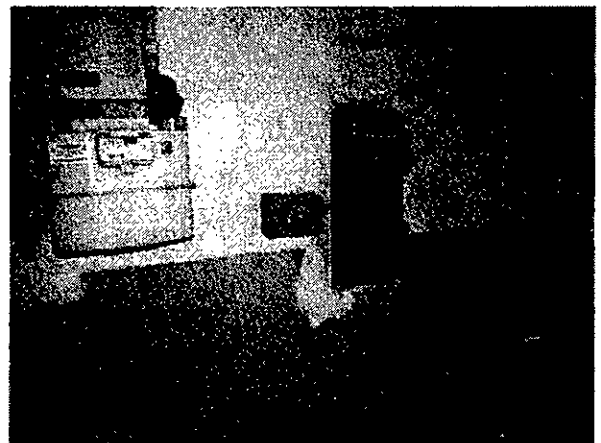
12. lakás bejárata



13. folyósóra néző ablak



14. bejárat



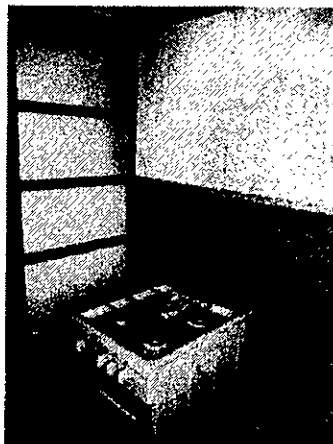
15. gázóra/villanyóra/vízóra



16. mosogató medence



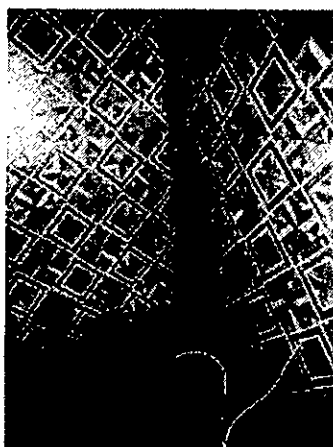
17. mennyezeti repedések a konyhában



18. konyha



19. hálófülke



20. hálófülke



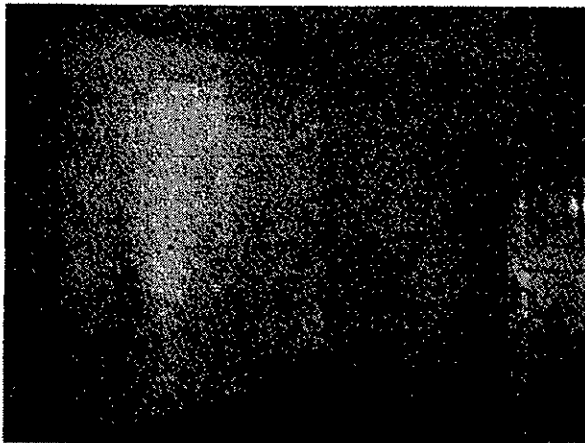
21. bejárat



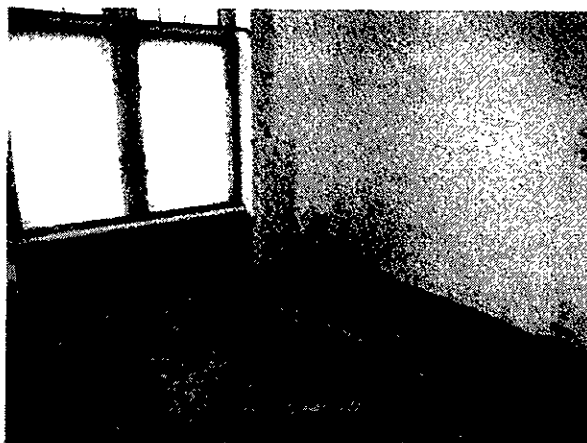
22. szoba



23. repedések és beázás



24. szoba



25. felázás



26. beázás

R

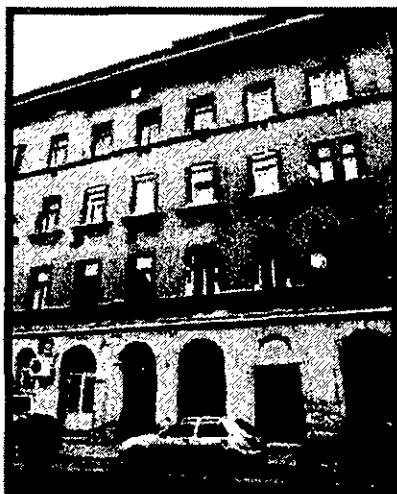
CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-530

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/C fsz.

6.



szám alatti

35348/0/A/6 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

28

Sp

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-530
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/C fsz. 6.
Helyrajzi száma	: 35348/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m2 ár: 417 216 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 766 m ²
Eszmei hányad	: 147 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **10 430 000 Ft**
azaz **Tízmillió-négyszázharmincezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 480 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **7 820 000 Ft**
azaz **Hétmillió-nyolcszázhuszezer- Ft .**

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

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

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

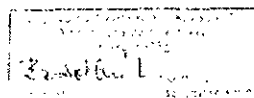
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. május 14.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 26.

2020 MÁJ 28.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1048 Budapest, József köz 69
tel: 06-22771393-2-42
www.ertekeloveszesek.com

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

8.25.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/C fsz. 6.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m ²
Helyrajzi száma:	35348/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	lakás
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 Magdolna negyed kerületrészében, a Szerdahelyi utca és a Magdolna utca között fekszik, a Karácsony Sándor utcában. A kétirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 1-3 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 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
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

3 oldal

30.

90

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház építésének időpontjáról nincsenek pontos információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült. A lakóház pince + földszint + 3 emelet kialakítású, mely kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült. Az épület egészét tekintve dísztelennek mondható, melynek szintjeit szintén egyszerű, díszítetlen osztópárkány választja el egymástól. A földszinten egy kisebb bejárati kapu és két nagyobb üzletportál található. A lépcsőház átlagos állapotú, a falak vállmagasságig szürke olajfestékkel vannak kezelve, a lépcsők kissé kopottak, a korlát díszes kovácsoltvas. A belső udvar burkolata beton, a növényzet használt gumiabroncsokba ültetve található az udvaron, melyet a lakók gondoznak.

Értékbecslésünk tárgyát képező Ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, melyet az udvaron keresztül érhetünk el. Bejárati ajtaja, valamint a szobai ablak, amely szintén az udvarra néz, vasráccsal van védve, műszaki állapotuk felújítandó. A belső tér lepusztult állapotú, a szoba szinte teljes terjedelmében penészes, a fürdőszobában nagyfokú beázás nyomai láthatók. A lakás elosztása konyha, szoba, fürdőszoba, melyben wc is kiépített, fürdőszobában pedig kád látható. A használati melegvíz-ellátásra villanybojler, a lakás fűtésére HÉRA gáz cserépkályha kiépített. A cserépkályha működőképességéről nem áll információ. A konyhában kerámia lapburkolat látható, alatta mozaiklap. A szobában parketta van, mely régi és felújítandó. A szobában egy kisméretű, fa szerkezetű galéria is látható, mely könnyen elbontható, külön értéket nem képvisel. Az albetét vízórával, villanyórával és gázórával rendelkezik.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	kemámia, parketta	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	gyenge
Külső nyílászárók:	ráccsal védett fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,75 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	HÉRA gáz cserépkályha (nem tudni működik-e)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

31. 8

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A ház ereszcatornája kiépített, amely a megfelelő felszíni vízvezetést biztosítja. A lábazatnál talajmenti vizesedésből adódó foltosodás, vakolatpergés látható. A függőfolyosók tartószerkezete alulról rozsdás, valamint jelentős vakolathullás is látható ezen a területen, a tető állapota gyenge.

Albetét:

A konyha burkolata töredezett, hiányos, a kerámia lapburkolat alatt mettlachi látható. A fürdőszoba teljes terjedelmében ázik, a mosdó csaptelep folyik, a szobában nagyfokú penészesedés látható, a lábazati részen omladozik.

A szemle időpontjában az ingatlan nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint, teljes felújítást igényel a lakás, a beázást és penészesedés meg kell szüntetni.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett	15,96 m ²	100%	15,96 m ²
konyha	kerámia	festett+csempézett	5,92 m ²	100%	5,92 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempézett	3,00 m ²	100%	3,00 m ²
mérési korrekció			0,12 m ²	100%	0,12 m ²
Összesen:			25,00 m²		25,00 m²
Összesen, kerekítve:			25 m²		25 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az 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 cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. \text{ II. n.év})$
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 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) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	766 m ²
Eszmei hányad:	147 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,26 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 480 000 Ft , Kettőmillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .

7. oldal

34.

Sp

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer						
Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/C fsz. 6.	VIII. ker., Dobozí utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	25	31	30	24	25	27
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		16 900 000	15 800 000	14 500 000	15 990 000	15 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		490 645	474 000	543 750	575 640	516 667
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	-5%	-15%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		0%	0%	-5%	0%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-17%	-12%	-23%	-23%	-23%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		408 217	417 120	417 600	443 243	399 900
Fajlagos átlagár:		417 216 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 430 400 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 430 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | Magdolnanegyed, 1. emeleti, elektromos fűtésű, átlagos/jó állapotú lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31205917 |
| 2. adat: | Magdolnanegyed, 3. emeleti, 1 szobás, konvektoros fűtésű, közepes állapotú, lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31483550 |
| 3. adat: | Orczynegyed, 1. emeleti, konvektoros fűtésű, közepes állapotú, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/30171623 |
| 4. adat: | Magdolnanegyed, 1. emeleti, 1 szobás, konvektoros fűtésű, felújított állapotú lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31358287 |
| 5. adat: | Orczynegyed, 2. emeleti, konvektoros fűtésű, átlagos állapotú, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31439278 |

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

10 430 000 Ft

azaz Tízmillió-négyszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/C fsz. 6.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 1.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	25	29	29	30
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	90 000	90 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 793	2 793	2 700
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	2%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:		2 525 Ft/m ² /hó	2 525 Ft/m ² /hó	2 498 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 516 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, jó állapotú, gázkonvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31484794
2. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, átlagos állapotú, konvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31426511
3. adat: Magdolnanegyed, 1. emeleti, jó állapotú, konvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/24638613

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 516 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		679 320 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	33 966 Ft
Igazgatási költségek:	2%	13 586 Ft
Egyéb költségek:	5%	33 966 Ft
Költségek összesen:		81 518 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		597 802 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 540 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 540 000 Ft

azaz Nyolcmillió-ötszáznegyvenezer- 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:	10 430 000 Ft	100%	10 430 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 540 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	10 430 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 430 000 Ft

azaz, Tízmillió-négyszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő 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.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 2/C fsz. 6.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 10 430 000 Ft
azaz Tízmillió-négyszázharmincezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. május 14.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. május 26.

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	☒

38.
S

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Cikksz: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendetés száma: 8000004/167336/2020
2020.04.27

BUDAPEST VIII. KER.

Belföldi terület 35348/0/A/6 helyrejelési szám

100% BUDAPEST VIII. KER. Karácsony Sándor utca 2/C Földhaszn. ajtó.6 "Földhaszn. ajtó.6"

1. Az egyes önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egysz/fel	szomsz. hányad	tulajdoni rész
lakás	25	1 0	147/10000	örökös tulajdon

Bérlőjogi határozat: 999992/1999/

2. bérlőjogi határozat: 49062/1996/1996.04.14

Tárgyhatár

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott területek.

TERÜLET

1. tulajdoni hányad: 1/1

bérlőjogi határozat, orsz. idő: 89062/1996/1996.04.14

jogcím: örökös felvásárlás

jogköltség: tulajdonosi

név: PÉTER/UNOZI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1007 BUDAPEST, VIII. KER. Budafok utca 65-67

TERÜLET

NEM TAPÉLMÁSI ÖNKORMÁNYZAT

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

5. 8

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 777 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott: 35348 hrsz-u 766 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Karácsony Sándor u. 2/c. szám alatti házasingatlant - annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1997. JÚL 17.		1997. JÚL 17.	
Telek	Össz	Ekszám	

társasház

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

2./ Közös tulajdoni illetőség

I. Telek 766,00 m2

Pince:

II.	tárolók	189,26 m2
III.	közelkedők	72,60 m2
IV.	raktár	19,98 m2
V.	lépcsőház 2.	5,40 m2

összesen:		287,24 m2

Földszint:

V.	lépcsőház 2.	9,40 m2
VI.	bejárat	8,82 m2
VII.	lépcsőház 1.	14,00 m2
VIII.	közös WC	8,70 m2
IX.	légudvar	0,80 m2
X.	zárt udvar	179,55 m2

összesen:		221,27 m2

I. emelet

V.	lépcsőház 2.	9,40 m2
VII.	lépcsőház 1.	14,00 m2
XI.	közös WC	8,70 m2
XII.	légudvar	1,10 m2
XIII.	fűgőfolyosó	58,80 m2

összesen:		92,00 m2

II. emelet

V.	lépcsőház 2.	9,40 m2
VII.	lépcsőház 1.	14,00 m2
XIV.	közös WC	8,70 m2
XV.	fűgőfolyosó	58,80 m2

összesen:		90,90 m2

4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Karácsony S. u. 2/c. fsz. 4. szám alatt található 57 m² alapterületű szoba, félszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 336/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

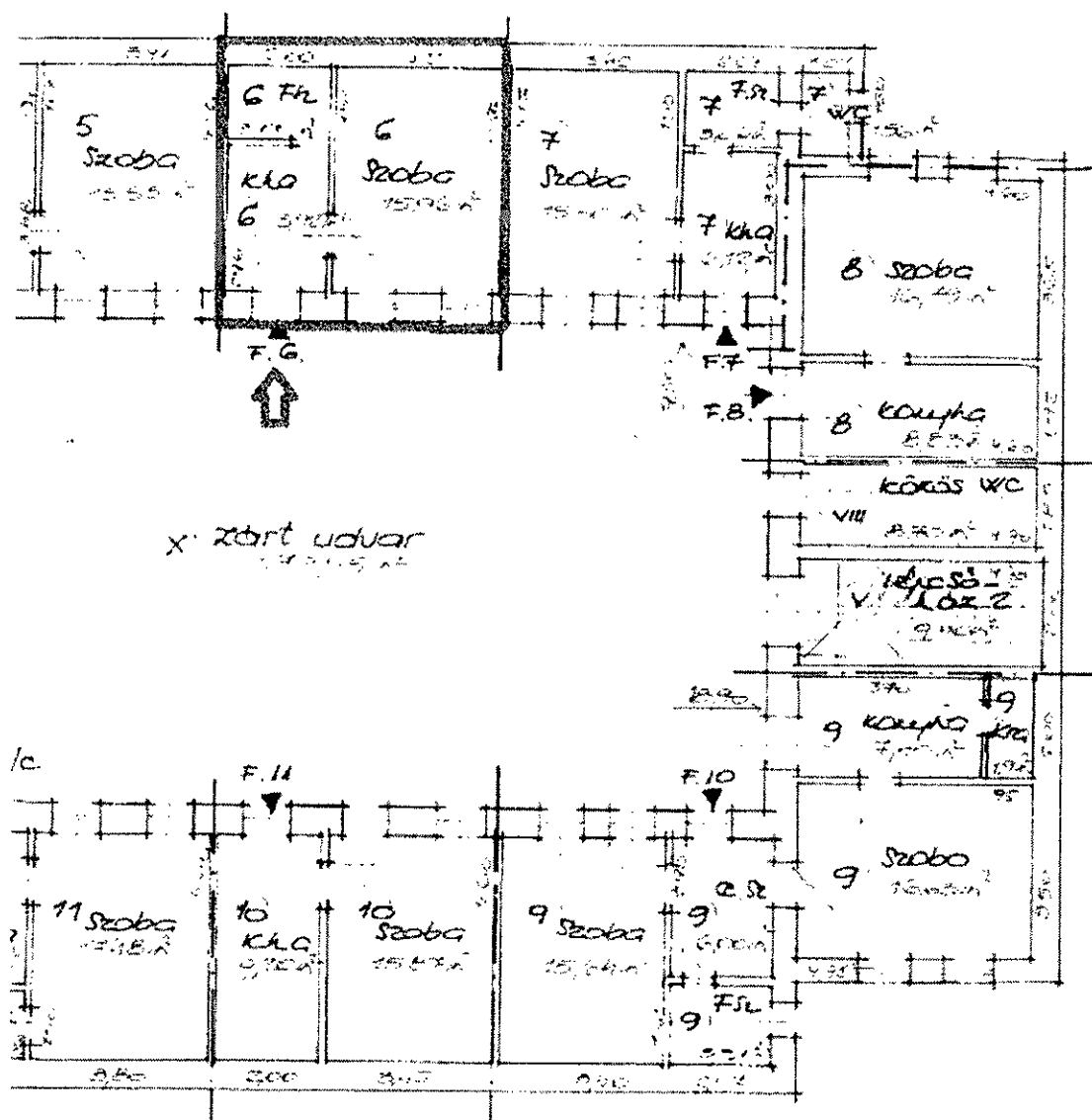
5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Karácsony S. u. 2/c. fsz. 5. szám alatt található 24 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 142/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

6./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 6. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp. VIII. Karácsony S. u. 2/c. fsz. 6. szám alatt található 25 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 147/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

7./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 7. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt Bp. VIII. Karácsony S. u. 2/c. fsz. 7. szám alatt található 26 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 153/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

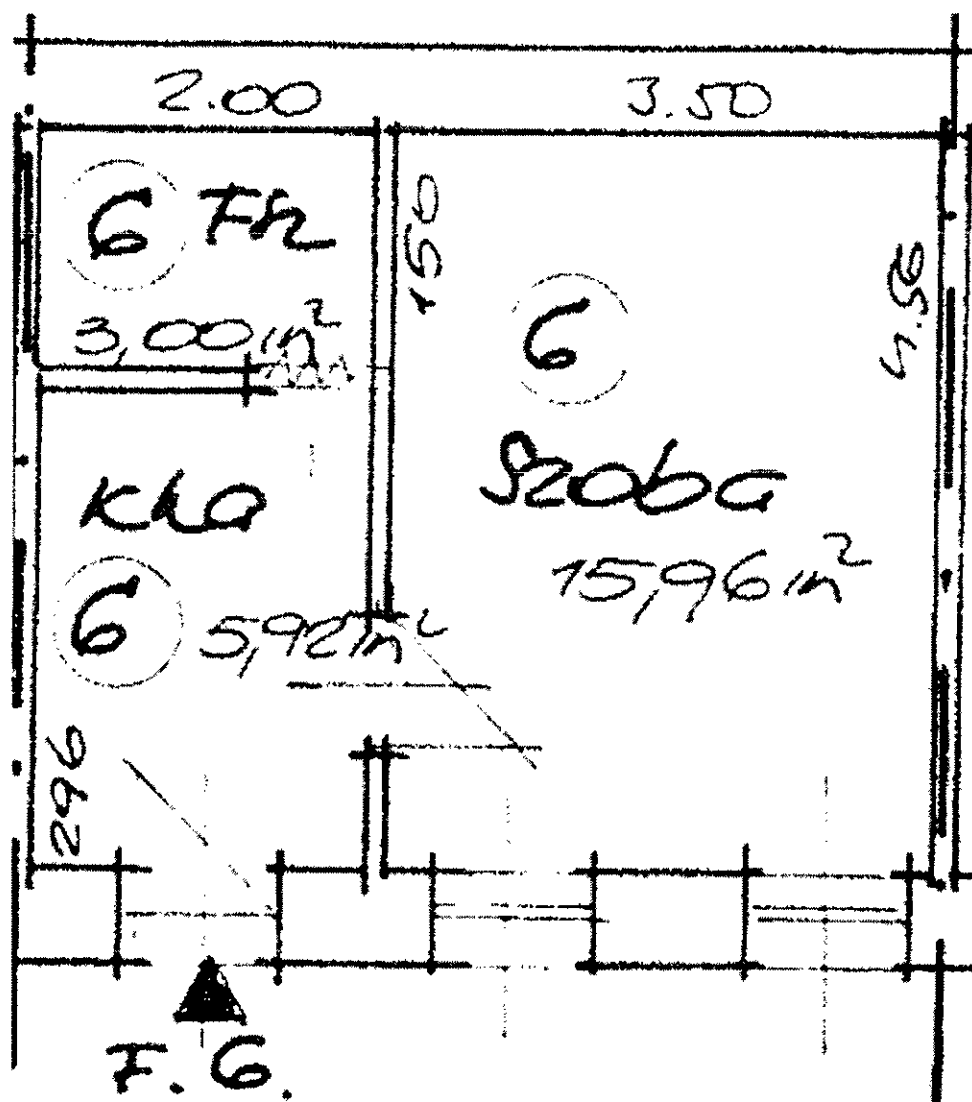
8./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 8. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt Bp. VIII. Karácsony S. u. 2/c. fsz. 8. szám alatt található 26 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő VIII. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 153/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

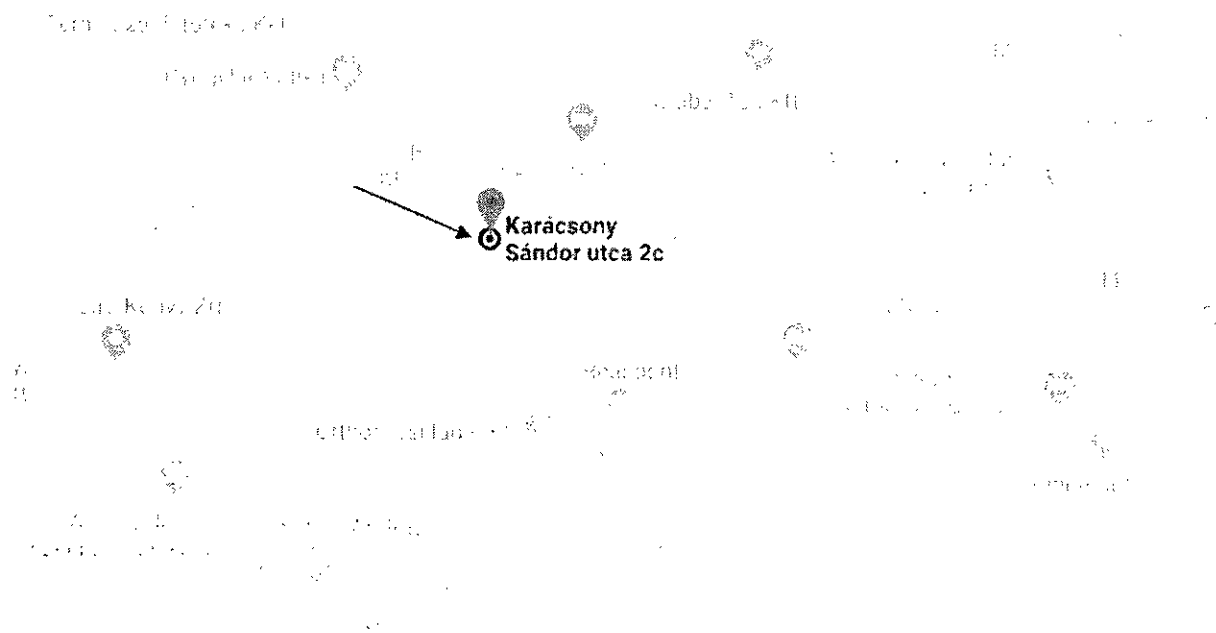


43.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat

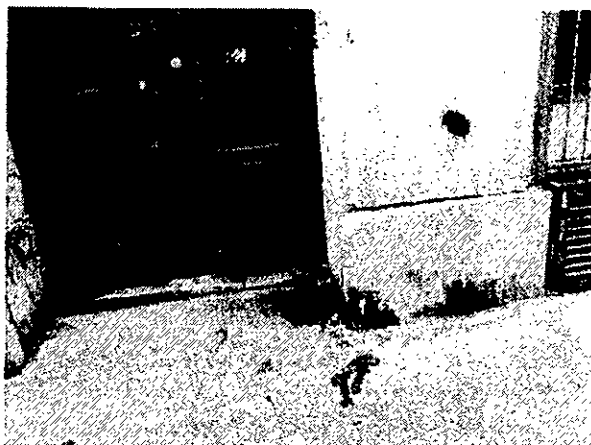


04. ereszcatorna



05. kapubejárat

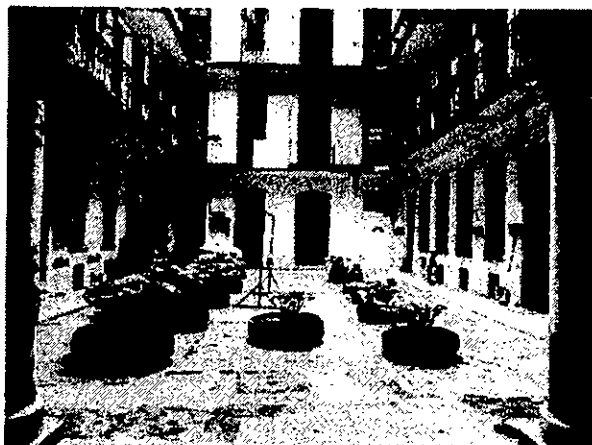
845



06. utcafronti lábazat



07. lépcsőház



08. belső udvar



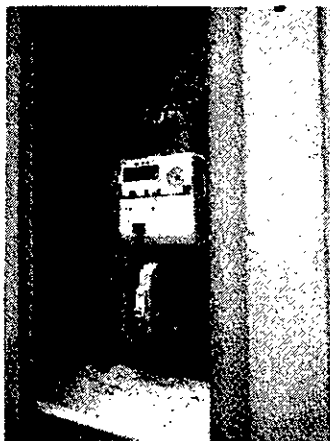
09. belső homlokzat



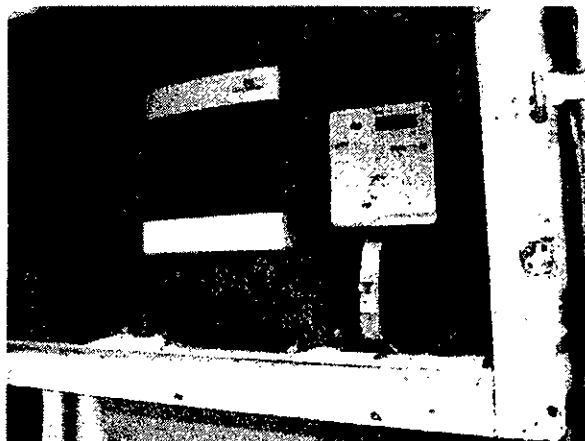
10. ingatlan elhelyezkedése



11. bejárat



12. villanyóra



13. villanyóra



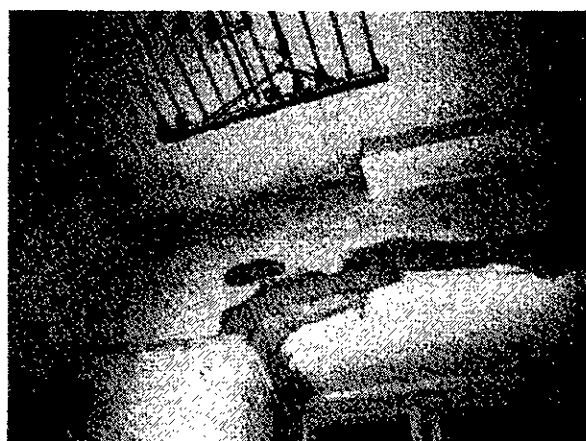
14. bejárat



15. hiányos kerámia lapburkolat



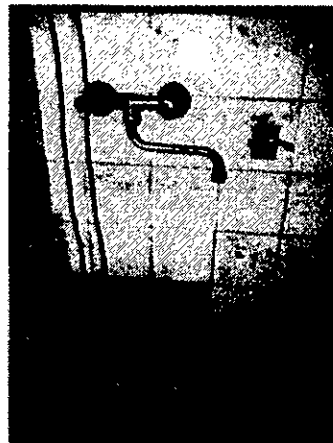
16. gázóra



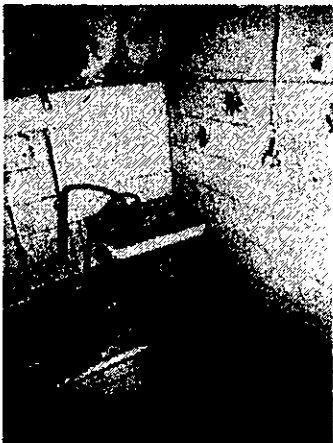
17. konyhai mennyezet



18. konyha



19. vízóra



20. fürdőszoba



21. wc



22. villanybojler



23. wc tartály



24. fürdőszoba



25. fürdőszoba



26. lábazati felázás



27. penészes falazat



28. galéria



29. HÉRA cserépkályha

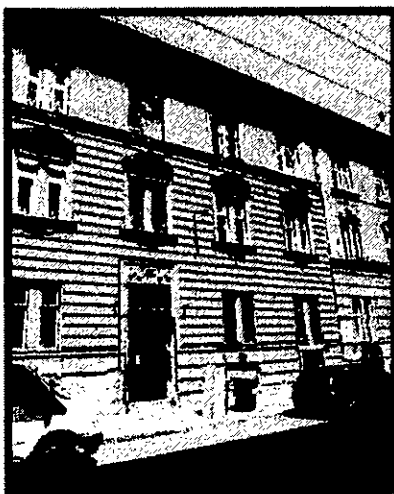
R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-532

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Csobánc utca 4. II. em. 24.



szám alatti

35912/0/A/26 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

50.

50

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-532
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Csobánc utca 4. II. em. 24.
Helyrajzi száma	: 35912/0/A/26
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 24 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 24 m ² Fajlagos m ² ár: 446 748 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 482 m ²
Eszmei hányad	: 291 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **10 720 000 Ft**
azaz **Tízmillió-hétszázhuszezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 810 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-nyolcszáz tízezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **8 580 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-ötszáznyolcvanezer- 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.

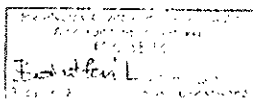
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. május 14.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 26.

2020 MÁJ 28.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1086 Budapest, József köz 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekveszesok.com

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

51. 50

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Csobánc utca 4. II. em. 24.
Tulajdoni lap szerinti területe:	24,0 m ²
Helyrajzi száma:	35912/0/A/26
Ingatlan megnevezése:	lakás
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 Orczy negyed kerületrészében, a Kálvária tér és a Szeszgyár utca között fekszik, a Csobánc utcában. Az utca egyirányú, behajtás a Kálvária tér felől lehetséges. A környéken többnyire múlt századi földszintes udvaros, századeleji 4 szintes bérház és 90-es években épült 6 szintes társasház, iskola és idősek otthona található. Jellemző a területen, hogy sok a rossz állagú épület.

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 elérhetők.

Tömegközlekedési eszközök:

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

3. oldal

52.

50

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, amely vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs.

A vizsgált ingatlan az épület második emeletén helyezkedik el, melyet a nyitott függőfolyosón keresztül lehet megközelíteni. Lift nincs az épületben. Az albetét két helyiségből áll, melyben egy szoba és egy konyha került kialakításra. A szoba ablaka hagyományos gerébtokos szerkezet, amely a függőfolyosóra néz, és ráccsal védett. A bejárati ajtó szintén egy egyszerű fa szerkezetű ajtó, sík üvegezéssel és ráccsal ellátott. A rács, valamint a küszöb jelentős galambürülékkel borított. Az ingatlannak saját wc helyisége nincs, közös wc közvetlenül a lakás mellett található. Az előző bérlő a konyha egyik részén zuhanyzófülkét alakított ki, melyben egy kisméretű Hajdú márkájú villanybojler kiépített. A lakás fűtéséről a szobában elhelyezett parapetes konvektor gondoskodik. A konyhában 10 éve új kerámia lapburkolat került lerakásra, egyéb felújításról nincs információ. A szobában parketta látható, melynek műszaki állapota felújítandó. A bérleményben egy fa szerkezetű fekvő galéria kiépített, mely könnyen elbontható.

A lakásban víz-, villany- és gázóra kiépített, belmagassága 3,44 m.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Össességében korszerűsítendő, felújítandó félkomfortos, használaton kívüli lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	ráccsal védett fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,44 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	parapetes konvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	közepes
Felújítás éve:	2010	
Felújítás tárgya:	kerámia lapburkolat	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Korszerűsítést igénylő lakás, saját wc helyiség nincs.

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 minden szintje kváderezett, korához mérten átlagos állapotú, azonban a földszinti részen jelentős vakolat hiányok láthatók. Itt a kváderezés leomlott, csak a nyers téglafelület látható, melyek az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakultak ki. A lépcsőház kb. 1,5 méteres magasságig újra lett festve, a felette lévő részek salétromosak. A ház belső homlokzatán is vakolathullások látható, főképp a vízvezetésre szolgáló bádog ereszcatorna körül.

Albetét:

Az albetét bejáratának rácsozásán, illetve a küszöbön több cm vastagságú madárürülék lerakódás látható, ez rendkívül veszélyes, hiszen számos baktériumot, kórokozót tartalmaz, ráadásul a savassága a közvetlen környezetet is roncsolja. A belső térben, a bejárat ajtó felett kisebb beázás tapasztalható, amely valószínűleg a tető rossz állapota miatt alakult ki.

A szemle időpontjában az ingatlan nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint, nincs saját wc.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	festett	15,36 m ²	100%	15,36 m ²
konyha	kerámia	festett+csempézett	8,18 m ²	100%	8,18 m ²
mérési korrekció			0,46 m ²	100%	0,46 m ²
Összesen:			24,00 m ²		24,00 m ²
Összesen, kerekítve:			24 m ²		24 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. \text{ (2020. II. n.év)}$
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 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) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek 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:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	482 m ²
Eszmei hányad:	291 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,03 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 810 000 Ft , Kettőmillió-nyolcszáz-tízezer- Ft .

56.

Köszönöm
S

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Csobánc utca 4. II. em. 24.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	24	31	30	24	25	27
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		16 900 000	15 800 000	14 500 000	15 990 000	15 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		490 645	474 000	543 750	575 640	516 667
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	0%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
általános műszaki állapot		-5%	-3%	-2%	-10%	-3%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-5%	0%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-10%	-15%	-18%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		433 730	427 548	462 188	473 176	437 100
Fajlagos átlagár:		446 748 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 721 952 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 720 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 1. emeleti, elektromos fűtésű, átlagos/jó állapotú lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31205917
2. adat: Magdolnanegyed, 3. emeleti, 1 szobás, konvektoros fűtésű, közepes állapotú, lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31483550
3. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, konvektoros fűtésű, közepes állapotú, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/30171623
4. adat: Magdolnanegyed, 1. emeleti, 1 szobás, konvektoros fűtésű, felújított állapotú lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31358287
5. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, konvektoros fűtésű, átlagos állapotú, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31439278

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

10 720 000 Ft

azaz Tízmillió-hétszázhuszezer- Ft .

8. oldal

57

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Csobánc utca 4. II. em. 24.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 1.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	24	29	29	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	90 000	90 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 793	2 793	2 700
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	2%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-7%
Korrigált fajlagos alapár:		2 528 Ft/m ² /hó	2 528 Ft/m ² /hó	2 500 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 519 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, jó állapotú, gázkonvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31484794
2. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, átlagos állapotú, konvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31426511
3. adat: Magdolnanegyed, 1. emeleti, jó állapotú, konvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/24638613

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 519 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	652 925 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	32 646 Ft
Igazgatási költségek:	2%	13 058 Ft
Egyéb költségek:	5%	32 646 Ft
Költségek összesen:	78 351 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		574 574 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	8 210 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 210 000 Ft

azaz Nyolcmillió-kettőszáztízezer- Ft .

58.

9. oldal

Sp

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 hozamalapú 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:	10 720 000 Ft	100%	10 720 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 210 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	10 720 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 720 000 Ft

azaz, Tízmillió-hétszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő 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.

20. oldal

55 50

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Csobánc utca 4. II. em. 24.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 10 720 000 Ft
azaz Tízmillió-hétszázhuszezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. május 14.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. május 26.

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 Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelési szám: 8000004/186168/2020
2020.05.13

BUDAPEST VII. KER.

Belterület: 35912/0/A/26 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VII. KER. Csobánc utca 4. 2. emelet ajtó. 24. **LR253**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	csatornák száma	telepítési költség
megnevezés	m ²	egység/fő		
lakás	24	1 0	291/10000	örökös tulajdon
Bérlőjogi határozat: 999999/1999/				

2. Bérlőjogi határozat: 166420/1996/1996.09.13
Tárgyat: Az önálló ingatlanhoz tartozó az alá írt okirattal meghatározott jogok.

LR253
1. tulajdoni hányad: 1/1
Bérlőjogi határozat, okiratok száma: 166420/1996/1996.09.13
jegyző: 1991. évi 4. sz. KÖZT. tv. 246/17/1993/1993.12.06
jegyző: eredeti felvétel: 166420/1996/1996.09.13
jegyző: tulajdonos
név: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VII. KER. Baross utca 65-67.

LR253
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

61.
8

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. Csobánc u. 4. alatti ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 1292. tulajdoni lapon 35912 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Csobánc u. 4. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8. / kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/11.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

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

nűszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építmenyrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 482 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felkenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműnekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten:

VI.	feljáró	18.45 m ²
VII.	közlekedő	3.89 m ²
VIII.	tároló 1	61.42 m ²
IX.	tároló 2	29.82 m ²
X.	tároló 3	6.51 m ²
XI.	tároló 4	36.90 m ²

Földszinten:

XII.	kapualj	17.77 m ²
XIII.	udvar	62.55 m ²
XIV.	léguóvar 1	1.32 m ²
XV.	léguóvar 2	8.06 m ²
XVI.	lépcsőház	19.96 m ²
XVII.	közös WC	5.69 m ²
XVIII.	mosókonyha	8.51 m ²

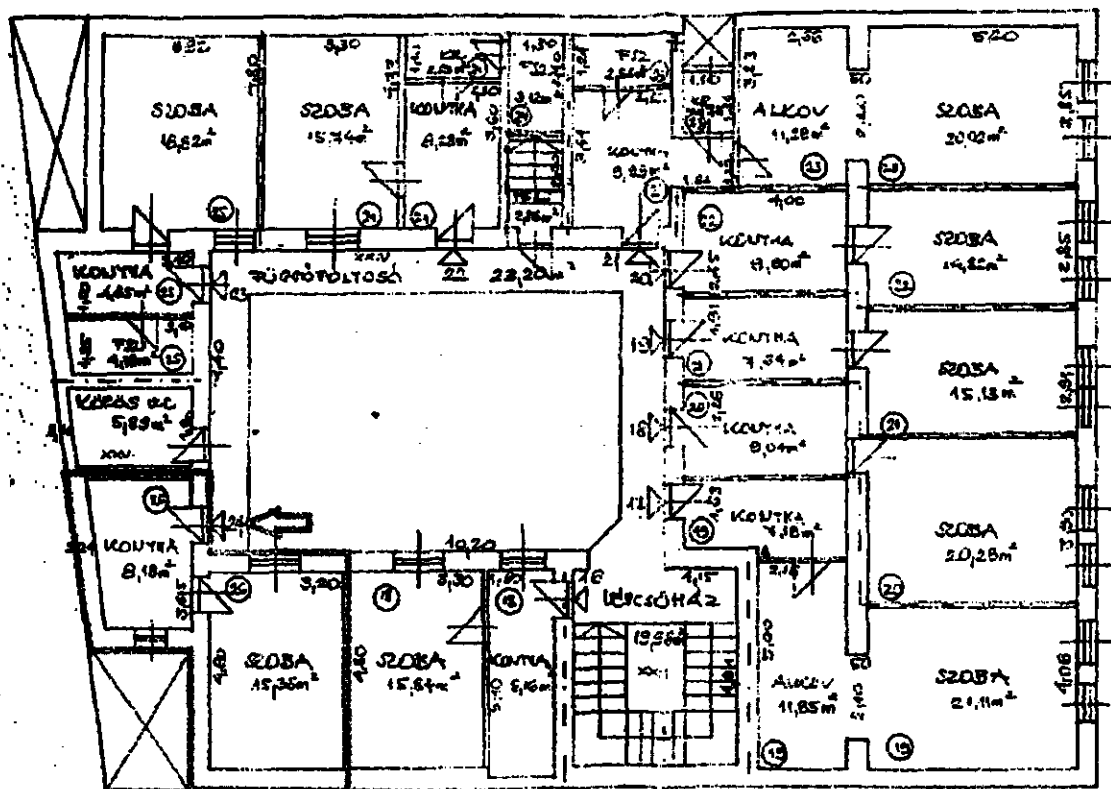
- 26) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26 számmal jelölt, a természetben "II em 24" alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

291/10 000 hányad

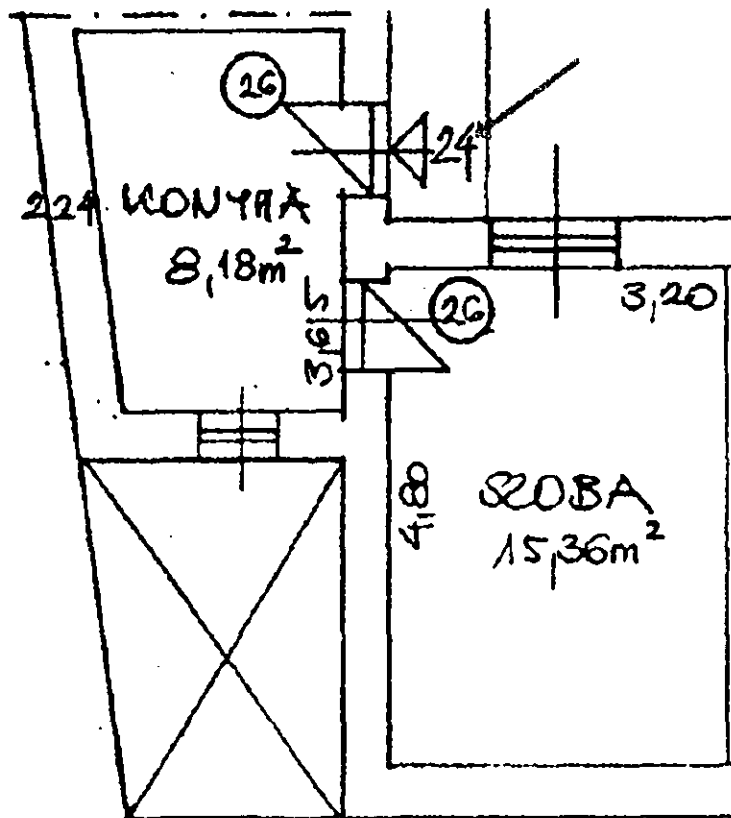
24 oldal

63
8

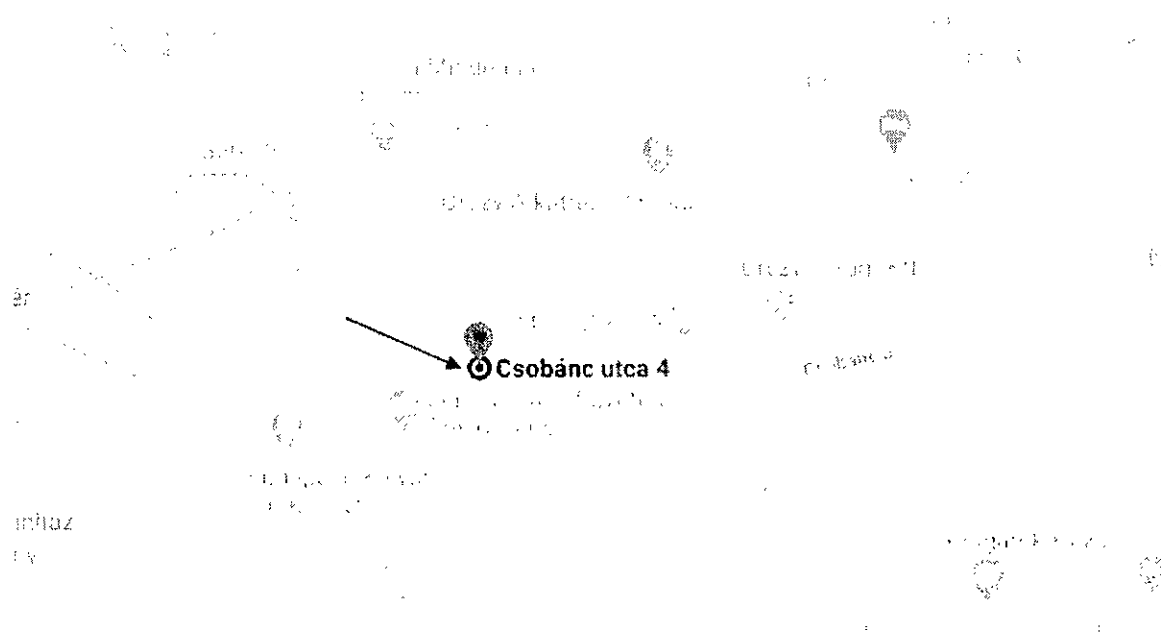
INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



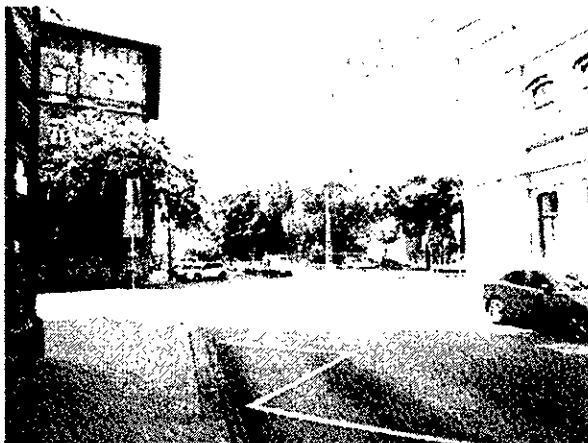
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



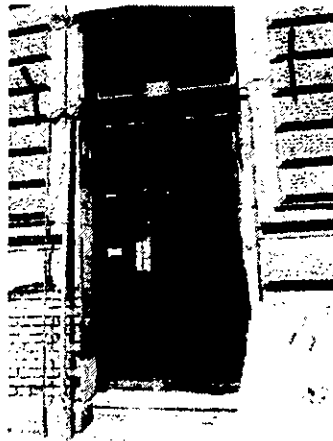
04. homlokzat



05. homlokzat



06. tetőszerkezet alatti rész



07. kapubejárat



08. lábazat



09. kapualj



10. kapualj



11. belső homlokzat



12. lépcsőház



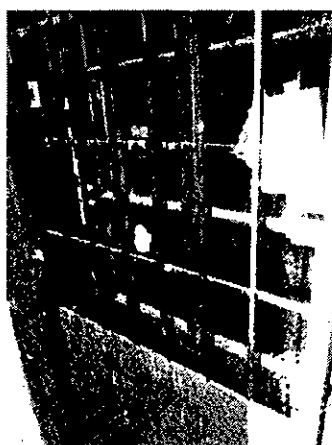
13. ingatlan elhelyezkedése



14. tetőszerkezet alatti rész



15. bejárat



16. ráccsal védett ajtó



17. galambbürölék

67
SP



18. konyha



19. gázóra/villanyóra



20. konyha



21. vízóra



22. tusoló



23. villanybojler

68

S



24. szoba



25. galéria



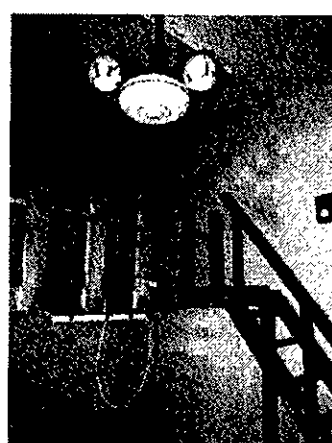
26. galéria



27. parapetes konvektor



28. galéria

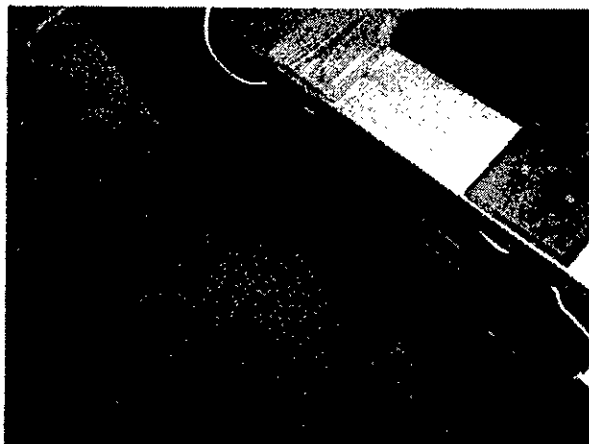


29. galéria

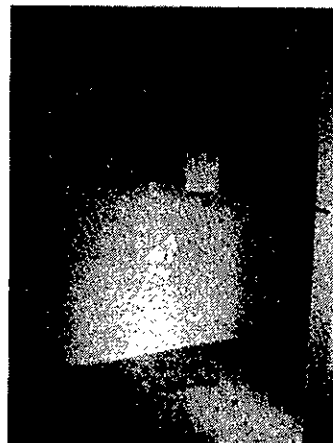
65

20. oldal

Sp



30. galéria



31. konyha



32. zuhanyzó



33. bejárat feletti beázás

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-533

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Csobánc utca 4. II. em. 19.



szám alatti

35912/0/A/21 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

71

So

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-533
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Csobánc utca 4. II. em. 19.
Helyrajzi száma	: 35912/0/A/21
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 23 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 23 m ² Fajlagos m ² ár: 463 393 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 482 m ²
Eszmei hányad	: 281 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **10 660 000 Ft**
azaz **Tízmillió-hatszázhatvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 710 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-hétszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **8 530 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-ötszázharmincezer- 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.

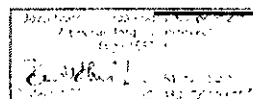
Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. május 14.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 26.

2020 MÁJ 28.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1086 Budapest, József köz 69.
Adószám: 22711393-2-12-1
Lakatos Ferenc



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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Csobánc utca 4. II. em. 19.
Tulajdoni lap szerinti területe:	23,0 m ²
Helyrajzi száma:	35912/D/A/21
Ingatlan megnevezése:	lakás
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 Orczy negyed kerületrészében, a Kálvária tér és a Szeszgyár utca között fekszik, a Csobánc utcában. Az utca egyirányú, behajtás a Kálvária tér felől lehetséges. A környéken többnyire múlt századi földszintes udvaros, századeleji 4 szintes bérház és 90-es években épült 6 szintes társasház, iskola és idősek otthona található. Jellemző a területen, hogy sok a rossz állapotú épület.

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
--	--	---	---	--------------------------------

3. oldal

73

80

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, amely vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs.

A vizsgált ingatlan az épület második emeletén helyezkedik el, melyet a nyitott függőfolyosón keresztül lehet megközelíteni. Lift nincs az épületben. Az albetét két helyiségből áll, melyben egy szoba és egy konyha került kialakításra. A szoba ablaka hagyományos gerébtokos szerkezet, amely az utcára néz, műszaki állapota felújítandó. A bejárati ajtó szintén egy egyszerű fa szerkezetű ajtó, sík üvegezéssel, rács nincs rajta. Az ingatlannak saját wc helyisége nincs, közös wc a függőfolyosón található. Az előző bérlő a konyha egyik részén zuhanyzófülkét alakított ki, melynek elbontott nyoma fedezhető fel, valamint a csapok is leszerelésre kerültek. Melegvíz-ellátásról villanybojler gondoskodik, de ez is szét lett szerelve, nem működőképes. A konyhában gáztűzhely, konyhabútor és mosogatómédenca látható. A lakás fűtéséről a szobában elhelyezett, kéményre kötött gázkonvektor gondoskodik. A kémény béleléséről nem állt rendelkezésre információ, egy esetleges újra üzemelés során ennek felülvizsgálata szükséges. A konyhában kerámia lapburkolat került lerakásra, műszaki állapota jó. A szobában parketta látható, melynek műszaki állapota felújítandó. A bérleményben egy fa szerkezetű, romos fekvő galéria kiépített, mely könnyen elbontható.

A lakásban víz-, villany- és gázóra kiépített, utóbbi lekötésre került, a lakás belmagassága 3,35 m.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk. Összességében korszerűsítendő, felújítandó, félkomfortos, használaton kívüli lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:		
Vizes helyiség(ek) burkolata:		
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,35 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	villanybojler (szétszerelt állapotú)	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, lekötött gázóra	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Korszerűsítést igénylő lakás, saját wc helyiség nincs.

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 minden szintje kváderezett, korához mérten átlagos állapotú, azonban a földszinti részen jelentős vakolat hiányok láthatók. Itt a kváderezés leomlott, csak a nyers téglafelület látható, melyek az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakultak ki. A lépcsőház kb. 1,5 méteres magasságig újra lett festve, a felette lévő részek salétromosak. A ház belső homlokzatán is vakolathullások látható, főképp a vízelvezetésre szolgáló bádog ereszcsonna körül.

Albetét:

Az albetét belső tere felújításra és korszerűsítésre szorul, a szobai ablak belső szárnya hiányos. A konyhában, a lábazati rész felől kisebb vakolathullás látható, amely inkább mechanikai eredetű. Beázást, penészesedést nem tapasztaltunk.

A szemle időpontjában az ingatlan nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint, nincs saját wc, a bojler nem működik, zuhanyzó megszüntetve.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett	15,13 m ²	100%	15,13 m ²
konyha	kerámia	festett+csempézett	7,64 m ²	100%	7,64 m ²
mérési korrekció			0,23 m ²	100%	0,23 m ²
Összesen:			23,00 m ²		23,00 m ²
Összesen, kerekítve:			23 m ²		23 m ²

Megjegyzés:

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

S. eldől

75

8

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni 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 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. \text{ (2020. II. n.év)}$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák,

6. oldal

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi 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:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	482 m ²
Eszmei hányad:	281 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,54 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 710 000 Ft , Kettőmillió-hétszázötvenezer Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Csobánc utca 4. II. em. 19.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	23	31	30	24	25	27
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		16 900 000	15 800 000	14 500 000	15 990 000	15 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		490 645	474 000	543 750	575 640	516 667
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	1%	0%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-3%	-2%	-10%	-3%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-5%	0%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	-7%	-12%	-15%	-12%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		449 431	442 716	479 588	491 597	453 633
Fajlagos átlagár:		463 393 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 658 039 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 660 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Magdolnanegyed, 1. emeleti, elektromos fűtésű, átlagos/jó állapotú lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31205917
2. adat:	Magdolnanegyed, 3. emeleti, 1 szobás, konvektoros fűtésű, közepes állapotú, lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31483550
3. adat:	Orczynegyed, 1. emeleti, konvektoros fűtésű, közepes állapotú, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/30171623
4. adat:	Magdolnanegyed, 1. emeleti, 1 szobás, konvektoros fűtésű, felújított állapotú lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31358287
5. adat:	Orczynegyed, 2. emeleti, konvektoros fűtésű, átlagos állapotú, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31439278

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

10 660 000 Ft

azaz Tízmillió-hatszázhatvanezer- Ft .

27.

8. oldal

SP

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Csobánc utca 4. II. em. 19.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 1.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	23	29	29	30
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	90 000	90 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 793	2 793	2 700
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	2%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-9%	-7%
Korrigált fajlagos alapár:		2 531 Ft/m ² /hó	2 531 Ft/m ² /hó	2 503 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 521 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, jó állapotú, gázkonvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31484794
2. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, átlagos állapotú, konvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31426511
3. adat: Magdolnanegyed, 1. emeleti, jó állapotú, konvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/24638613

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 521 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		626 216 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	31 311 Ft
Igazgatási költségek:	2%	12 524 Ft
Egyéb költségek:	5%	31 311 Ft
Költségek összesen:		75 146 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		551 070 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		7 870 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 870 000 Ft

azaz Hétmillió-nyolcszázhetvenezer- 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:	10 660 000 Ft	100%	10 660 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 870 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	10 660 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 660 000 Ft

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan címe: 1086 Budapest, Csobánc utca 4. II. em. 19.

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 10 660 000 Ft
azaz Tízmillió-hatszázhatvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. május 14.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. május 26.

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	☒

81

90

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budapesti út 59 1519 Budapest, FI 415

(Adat: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 0000004/166171/2020
2020.05.13

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35912/0/A/21 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Csobánc utca 4. 0. emelet ajtó-19.
1. RÉSZ

1. Az egyes önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma építés/fél	szomsz. hányad	tulajdoni forma
lakás	23	1 0	281/10000	bruttóterület

Bejegyző határozat: 999998/1999/

2. bejegyző határozat: 166420/1996/1996.09.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonok.

1. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166420/1996/1996.09.13

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 246617/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 166420/1996-1996.09.13

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. CSOBÁNC UTCA

cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Csobánc utca 45-47.

2. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

82

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**Budapest, VIII. Csobánc u. 4. alatti ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT**

1.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 63-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 4292. tulajdoni lapon 35912 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Csobánc u. 4. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8. / kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előirásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/11.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

11.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. /Közös tulajdon:

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

82

Sp

műszak: leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 482 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felkenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbelső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kőmények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pincészinten:

VI.	feljáró	18.45 m ²
VII.	közlekedő	3.89 m ²
VIII.	tároló 1	61.42 m ²
IX.	tároló 2	29.82 m ²
X.	tároló 3	6.51 m ²
XI.	tároló 4	36.90 m ²

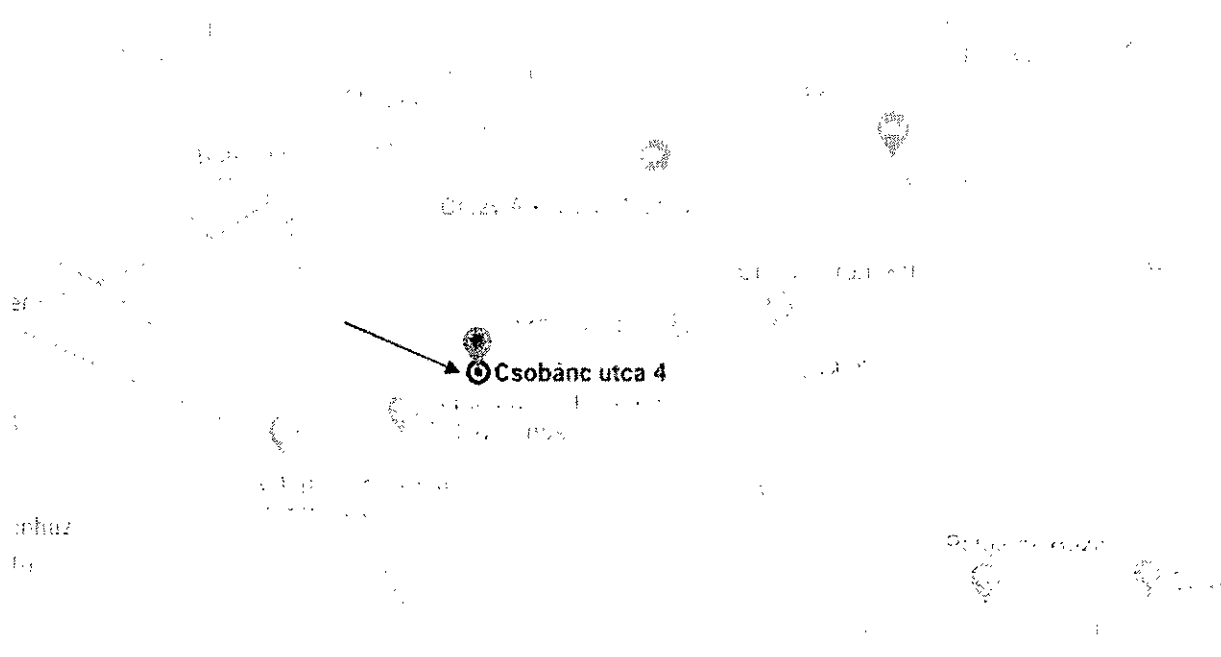
Földszinten:

XII.	kapualj	17.77 m ²
XIII.	udvar	62.55 m ²
XIV.	légudvar 1	1.32 m ²
XV.	légudvar 2	8.05 m ²
XVI.	lépcsőház	19.96 m ²
XVII.	közös WC	5.69 m ²
XVIII.	mosókonyha	8.51 m ²

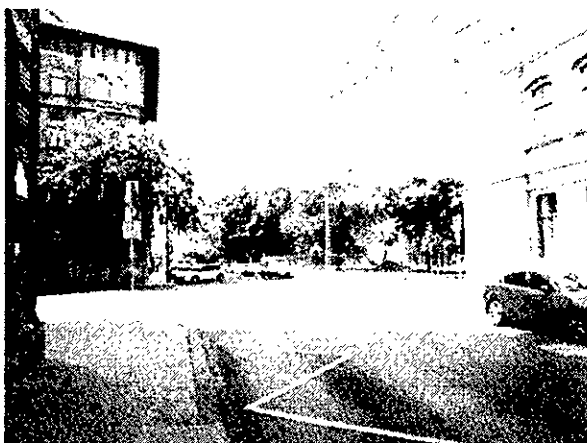
- 21.) Az onkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21 számmal jelölt, a természetben "II em.19." alatt, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 23 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

281/10 000 hányad.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. homlokzat



05. homlokzat



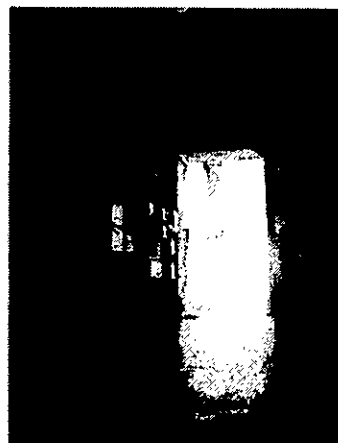
06. tetőszerkezet alatti rész



07. kapubejárat



08. lábazat



09. kapualj



10. kapualj



11. belső homlokzat



12. lépcsőház



13. ingatlan elhelyezkedése



14. függőfolyosó



15. bejárat



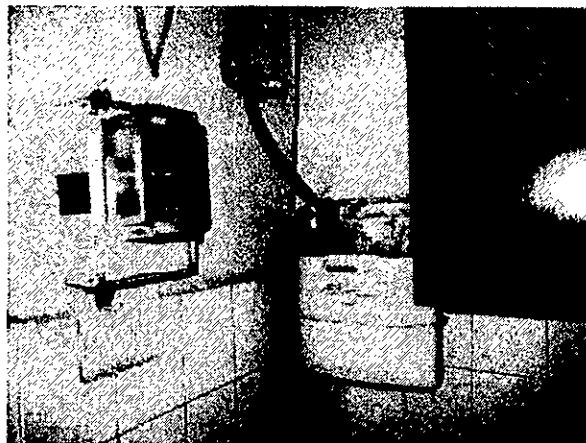
16. konyha



17. konyha burkolata



18. villanybojler



19. gázóra/villanyóra



20. szét szerelt villanybojler



21. mosogató



22. vízóra



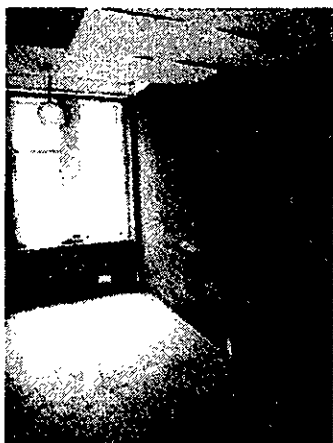
23. konyha



24. zuhanytálca helye



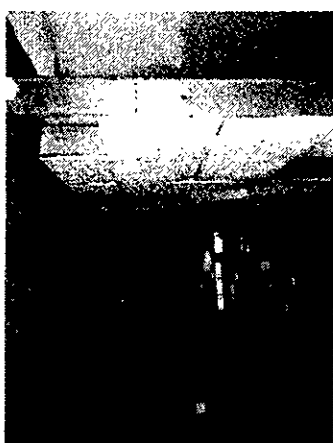
25. zuhanyozó helye



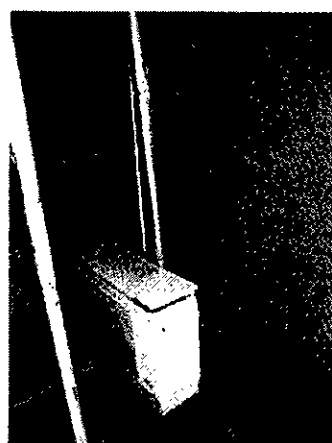
26. szoba



27. galéria



28. galéria



29. gázkonvektor



30. gerébtokos nyílászáró



31. gerébtokos nyílászáró

