

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Szörény utca 5-7. A. épület -1 emelet 1. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, valamint bérbeszámítási megállapodás megkötésére**

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés, Értékbecslés aktualizálás

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szörény utca 5-7. A. épület -1 emelet 1. szám alatti 38878/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 157 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 76 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, ebből 2 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség 2014. december 1. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 31.992,- Ft/hó.

Az ingatlan két helyiségcsoportból áll. Az egyik közvetlen utcafronti bejáratú rendelkezik a Szörény utca felől, míg a másik helyiségcsoport (4 db tároló) megközelítése csak a társasházi közös tulajdonban lévő VII. számmal jelölt pinceszinti közlekedő felől lehetséges. A helyiségek falszerkezete és mennyezete jelentős méretű műanyag lambéria burkolattal ellátott, az alatta található falszerkezet műszaki állapota nem behatárolható, vélhetően ugyanolyan jelentős talaj menti ázási nyomokkal rendelkezik, mint a szemrevételezhető falszerkezet. A vizes helyiségekben csempeburkolat található, a padozat jelentős mértékben linóleum burkolattal takart. Közműrendszerek közül a gáz nem kiépített, elektromos rendszer kapcsolótáblája megtalálható, villanyóra nem fellelhető a szemle időpontjában, a vízóra hitelesített, nem használt.

Az **ORGONALILA Kft.** (székhely: 1087 Szörény utca 5-7.; cégjegyzékszám: 01 09 306596; adószám: 26185987-2-42; képviselője: Vass Gyula ügyvezető) 2019. november 11. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **raktározási tevékenység céljára.** A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 17.000- Ft/hó + ÁFA összegben.

A kérelmező egyben bérbeszámítási kérelmet is előterjesztett, 13.490.760,- Ft összegben.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda a beadott árajánlat alapján **bruttó 9.626.600,- Ft** összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

Kőműves munkálatok bontás vakolás sitty kihordás	1.200.000,-Ft
Nyílászárók cseréje	1.000.000,-Ft
Nyílászárók gyártása	580.000,-Ft
Burkolatok bontása	400.000,-Ft
Új burkolat lerakása	1.200.000,-Ft
Villany szerelési munkálatok	1.800.000,-Ft
Vízvezeték szerelési munkálatok	1.200.000,-Ft
<u>Sitt-törmelék elszállítása</u>	<u>200.000,-Ft</u>
Összesen:	7.580.000,-Ft
ÁFA: 27%	2.046.600,-Ft
Összesen bruttó:	9.626.600,-Ft

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. január 21. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. január 23. napján jóváhagyott, majd 2020. április 7. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 19.230.000,-Ft** (122.484,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, a **raktározási** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 96.150,- Ft**.

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzó érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 48.075,- Ft/hó.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK Zrt.) **nem javasolja** a fenti helyiség bérbeadását **ORGONALILA Kft.** (székhely: 1087 Szörény utca 5-7.; cégjegyzékszám: 01 09 306596; adószám: 26185987-2-42; képviselője: Vass Gyula ügyvezető) részére a kérelmező által ajánlott 17.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, tekintettel arra, hogy az ajánlott és a számított bérleti díj összege közötti eltérés jelentős.

A JGK Zrt. **javasolja** a fenti helyiség bérbeadását **ORGONALILA Kft.** (székhely: 1087 Szörény utca 5-7.; cégjegyzékszám: 01 09 306596; adószám: 26185987-2-42; képviselője: Vass Gyula ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **raktározási tevékenység** céljára, a csökkentett **48.075,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, figyelemmel arra, hogy a helyiség régóta üresen áll és erősen felújítandó állapotban van. Az ingatlan.com oldalán az utcában összehasonlítható helyiség nem található.

A JGK Zrt. **nem javasolja** a bérbeadót terhelő bruttó 9.626.600,- Ft összegű felújítási költség bérleti díjba történő beszámítását és a bérbeszámítási megállapodás megkötését az **ORGONALILA Kft.-vel**, tekintettel a kedvezményes összegű bérleti díj megállapítására, valamint arra, hogy a bérbeszámítási időszak a csökkentett bérleti díj 100%-ának beszámításával is több mint 200 hónap lenne, amely több, mint a vonatkozó Kt. határozatban előírt 4 év.

**Javasoljuk** az Ingatlanszolgáltatási Iroda által javasolt összegből, a bérbeadót terhelő villany szerelési munkálatok bruttó 2.286.000,- Ft (nettó 1.800.000,-Ft +486.000,-Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 24 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését **ORGONALILA Kft.** amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését

követően a villanszerelési munkálatokat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 24 hónapra történő megkötésével havonta 75.000,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt havonta 26.925,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj fizetési kötelezettség terheli.

### **I. A betérjesztés indoka**

A helyiség bérbeadáshoz és a bérbeszámításhoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Képviselő-testület jogosult.

### **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állapotának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj előirányzatot.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet igényel, ami a 11602 címen a helyiség bérbeszámítás előirányzatán biztosított.

### **IV. Jogszabályi környezet**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a Kt. határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktározási tevékenység végzésére a bérleti díj szorzó 6 %.

ay

3

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bére adható helyiségek listáján.

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

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

### Határozati javaslat

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

#### **Szörény utca 5-7. A. épület -1 emelet 1. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, valamint bérbeszámítási megállapodás megkötésére**

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Szörény utca 5-7. A. épület -1 emelet 1. szám alatti 38878/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 157 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához ORGONALILA Kft. (székhely: 1087 Szörény utca 5-7.; cégjegyzékszám: 01 09 306596; adószám: 26185987-2-42; képviselője: Vass Gyula ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározási tevékenység céljára az ajánlott 17.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szörény utca 5-7. A. épület -1 emelet 1. szám alatti 38878/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 157 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához ORGONALILA Kft. (székhely: 1087 Szörény utca 5-7.; cégjegyzékszám: 01 09 306596; adószám: 26185987-2-42; képviselője: Vass Gyula ügyvezető) részére 30 napos felmondási idő kikötésével raktározási tevékenység céljára 48.075,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
- 3.) **nem járul hozzá továbbá az ORGONALILA Kft.-vel a Budapest VIII. kerület, Szörény utca 5-7. A. épület -1 emelet 1. szám alatti 38878/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 157 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében 9.626.600,-Ft összegű felújítási költség bérleti díjba történő beszámítását és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez és a béreadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához.**
- 4.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szörény utca 5-7. A. épület -1 emelet 1. szám alatti 38878/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 157 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében történő villany szerelési munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításához 24 hónap alatt bruttó 2.286.000,- Ft (nettó 1.800.000,-Ft +486.000,-Ft ÁFA) összegben. A bérbeszámítási megállapodás 24 hónapra történő megkötésével havonta 75.000,-Ft összegben számolható el a felújítási költség, így a bérlőt a bérbeszámítás időtartama alatt havonta 26.925,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.**
- 5.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem**

lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő

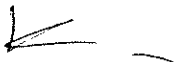
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

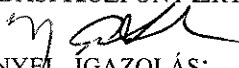
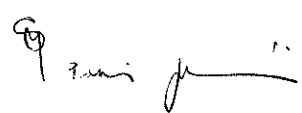
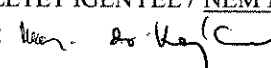
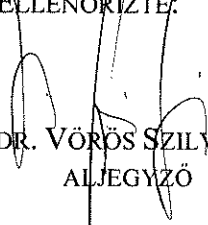
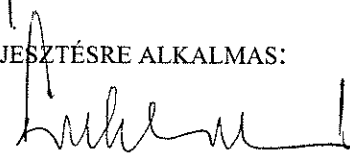

Határidő: az 1.)-4.) pontok esetében 2020.július 15., 5) pont esetében 2020. szeptember 30.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. július 7.

  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE: 	
DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 	JÓVÁHAGYTA: 
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERSZÉBET JEGYZŐ	VERES GÁBOR A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: **egyéb helyiség**

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: **Budapest, VIII. kerület**  
Utca, házszám, emelet, ajtó: **Szörény utca 5-7. ép: A -1 emelet ajtó:1**  
HRSZ: **38878/0/A/1 157m<sup>2</sup>**

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: **CPR-Vagyonértékelő Kft**  
Értékbecslő: **Lakatos Ferenc**  
Fajlagos forgalmi érték: **136.081- Ft/m<sup>2</sup>**  
Az ingatlan forgalmi értéke: **21.360.000,- Ft**  
Dátuma: **2020. január 21**

### Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:  
Az ingatlan forgalmi értéke:  
Dátuma:

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: **Józsefvárosi Önkormányzat**  
Bérlő:

Értékelési forma: **Tulajdonjog forgalmi érték**

Aktualizálás érvényessége: **6 hónap**

### \*Aktualizálás:

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: ..... **122.473,-** ..... Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: ..... **19.230.000,-** ..... Ft

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

Budapest 2020 . **2020. APR. 07**,.....

*Bárfai László*  
**Bárfai László**  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

*5-4*





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-450

HB-187/1/2020

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A.  
-1. emelet ajtó: 1



szám alatti

38878/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

---

Budapest, 2020. január

---

Független | Megbízható | Értékmérő

7-3

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-450
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Százados negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A. -1. emelet ajtó: 1
Helyrajzi száma	: 38878/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 157 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 157 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 136 081 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 5945 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 211 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **21 360 000 Ft**  
azaz **Huszonegymillió-háromszázhatvanezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **12 540 000 Ft**  
azaz **Tizenkettőmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .**  
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a\*: **16 020 000 Ft**  
azaz **Tizenhatmillió-húszezer- Ft .**

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

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

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

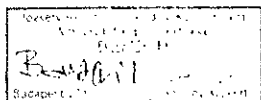
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. január 15.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. január 21.

2020 JAN 23.



IPÉ: 1398/2006. Kft.

1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A. -1. emelet ajtó: 1

1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A. -1. emelet ajtó: 1

1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A. -1. emelet ajtó: 1

1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A. -1. emelet ajtó: 1

1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A. -1. emelet ajtó: 1

1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A. -1. emelet ajtó: 1

1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A. -1. emelet ajtó: 1

1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A. -1. emelet ajtó: 1

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A.  
 -1. emelet ajtó: 1  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 157 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 38878/0/A/1  
 Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított  
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Századosnegyed kerületrészében, a Stadionok metrómegálló közelében, a Hungária körút - Kerepesi út fő közlekedési csomópont szomszédságában, részben utcafronti beépítéssel határolt telekterületre épített társasház Szörény utca felőli oldalán érhető el. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben fizetős. A környezete vegyes beépítésű, lakóépületek mellett oktatási intézmények és irodaházak is megtalálhatók. Az infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény hiánytalanul elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

#### Tömegközlekedési eszközök:

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

4  
9

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A Hungária körút – Szörény utca – Stróbl Alajos utca – Pazeller Jakab utcák által határolt, részben kerítéssel kerített, részben utcafronti beépítésű telken elhelyezkedő társasházi tömb 1909-10 között épült Ybl Miklós tervei alapján „Székesfővárosi kislakások bérházaknak”, a szemle időpontjában fővárosi védettséget élvez. Az épülettömb kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszüveg födémmel épült, a homlokzat egységes színezett kőporos vakolattal ellátott, a lábazati részen terméskő burkolat található, melyen részlegesen talaj menti ázás nyomai láthatók a szigetelési hiányosságoknak köszönhetően. Az épület fa ácsszerkezetű, cserép héjalású, tetőszerkezete és ereszcsontra rendszere biztosítja a felszíni vízvezetést. Az utcafront felől szemrevételezett belső homlokzat megfelelő állapotú.

A vizsgált ingatlan két helyiségcsoportból áll. Az egyik közvetlen utcafronti bejáráttal rendelkezik a Szörény utca felől, ugyanakkor megközelítése a belső udvar, valamint a pincszinti közlekedők felől is lehetséges, míg a másik helyiségcsoport (4 db tároló) megközelítése csak a társasházi közös tulajdonban lévő VII. számmal jelölt pincszinti közlekedő felől lehetséges. Ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiség, a szemle időpontjában nem hasznosított. A Szörény utca felől nyíló 200 cm bejárati magasságú, 100 cm széles fémszerkezetű bejárati ajtó biztonságtechnikailag megfelelő állapotú, a lépcsősor második fokán a belmagasság csak 173 cm. A helyiségek falszerkezete és mennyezete jelentős méretű műanyag lambéria burkolattal ellátott, az alatta található falszerkezet műszaki állapota nem behatárolható, vélhetően ugyanolyan jelentős talaj menti ázási nyomokkal rendelkezik, mint a szemrevételezhető falszerkezet. A vizes helyiségekben csempeburkolat található, a padozat jelentős mértékben linóleum burkolattal takart, az alatta lévő padlóburkolat nem behatárolható. Közműrendszerek közül a gáz nem kiépített, elektromos rendszer kapcsolótáblája megtalálható, villanyóra nem fellelhető a szemle időpontjában, a vízóra hitelesített, nem használt. A fűtést eredetileg elektromos hőtárolós konvektor biztosította, a meleg-víz ellátás hőtárolós villanybojlerrel volt megoldva, a gépészeti egységek valószínűleg működésképtelenek, cseréje/felújításra szorulnak. A belmagasság 295 cm átlagosan, a helyiségek nem galériázhatóak. Elhelyezkedését és kialakítását tekintve többértékű hasznosíthatósága is reális műszaki és esztétikai felújítás után.

##### Épület:

Épület építési éve:	1909-10	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, síkpala fedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	átlagos

##### Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett, műlambéria, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, mettlachi	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mettlachi	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	200 cm	alacsony
Átlagos belmagassága:	295 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	párnafa tokozású, mázolt, egyszerű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	elektromos hőtároló konvektor (nem működik)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler biztosítja	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű-mérőórák:	vízóra	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

##### Megjegyzés:

Közműmérők közül vízóra megtalálható, villanyóra nem fellelhető, elektromos rendszer kiépített.

10

### 4.3. Épületdiagnosztika

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

#### Ház:

Az épület utcafronti homlokzata és külső, közös használatban lévő szemrevételezhető részei karbantartott állapotban vannak. Sem a falszerkezeten, sem a lábazaton nem látható jelentősebb vízesedésre utaló nyom. Ugyanakkor a pinceszinten található közlekedőfolyosók közepes, felújítandó állapotban vannak. Az ereszcsonatorna és a tetőszerkezet biztosítja a felszíni vízelvezetést.

#### Albetét:

Az albetét két különálló helyiségcsoportból áll. A falszerkezeten jelentős mértékű a talaj menti vízesedés okozta amortizáció. Vakolathibák/hiányosságok láthatók az összes helyiségben.

#### Bérlői megjegyzés:

-

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
gépterem	beton	tégla	28,12 m <sup>2</sup>	100%	28,12 m <sup>2</sup>
gépészter	beton	tégla	14,93 m <sup>2</sup>	100%	14,93 m <sup>2</sup>
közlekedő	beton	tégla	5,40 m <sup>2</sup>	100%	5,40 m <sup>2</sup>
iroda	beton	tégla	4,29 m <sup>2</sup>	100%	4,29 m <sup>2</sup>
iroda	beton	tégla	14,21 m <sup>2</sup>	100%	14,21 m <sup>2</sup>
raktár	beton	tégla	47,54 m <sup>2</sup>	100%	47,54 m <sup>2</sup>
mosdó	beton	tégla	2,61 m <sup>2</sup>	100%	2,61 m <sup>2</sup>
wc	beton	tégla	1,24 m <sup>2</sup>	100%	1,24 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	beton	tégla	0,97 m <sup>2</sup>	100%	0,97 m <sup>2</sup>
tároló	beton	tégla	1,09 m <sup>2</sup>	100%	1,09 m <sup>2</sup>
raktár	beton	tégla	11,40 m <sup>2</sup>	100%	11,40 m <sup>2</sup>
raktár	beton	tégla	5,75 m <sup>2</sup>	100%	5,75 m <sup>2</sup>
raktár	beton	tégla	4,75 m <sup>2</sup>	100%	4,75 m <sup>2</sup>
raktár	beton	tégla	15,80 m <sup>2</sup>	100%	15,80 m <sup>2</sup>
alapterületi korrekció			-1,10 m <sup>2</sup>	100%	-1,10 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>157,00 m<sup>2</sup></b>		<b>157,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>157 m<sup>2</sup></b>		<b>157 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

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

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

**Költség alapú számítási módszere**

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Százados negyed
Társasház telek területe:	5945 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	211 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	125,44 m <sup>2</sup>
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	100 000 Ft/m <sup>2</sup>
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	12 540 000 Ft , Tizenkettőmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

06  
13

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:	1067 Budapesti, Szörény utca 5-7. ép: A. -1. emelet ajtó: 1	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Puskin utca	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m <sup>2</sup> ):	157	250	248	380	71	250
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 800 000	24 000 000	39 900 000	9 990 000	29 800 000
kinálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2020	2019	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		113 240	91 935	99 750	133 669	113 240
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		9%	9%	22%	-9%	9%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	5%	0%	5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
alternatív hasznosíthatóság		10%	10%	10%	10%	10%
ház műszaki állapota		5%	5%	5%	5%	5%
Összes korrekció:		29%	29%	37%	11%	14%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		146 419	118 689	136 957	148 907	129 433
Fajlagos átlagár:		136 081 Ft/m <sup>2</sup>				
Ingatlan becsült piaci értéke:		21 364 717 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		21 360 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

21 360 000 Ft

azaz Huszonegymillió-háromszázhatvanezer- Ft .

*Handwritten signature and initials*



**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A. -i. emelet ajtó: 1	VII. ker. Hős utca	VIII. ker. Déri Miksa utca	VIII. ker. Palotanegyed
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	157	330	210	163
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		380 000	185 000	300 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 036	793	1 656
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		17%	5%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>7%</b>	<b>5%</b>	<b>-19%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 112 Ft/m <sup>2</sup> /hó	835 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 335 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 094 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Századosnegyed, emeleti elhelyezkedésű, fűthető, átlagos állapotú raktár, ingatlan.com/29520755
2. adat: Csarnoknegyed, több helyiségből álló, felújítandó állapotú, utca és belső udvar felől is megközelíthető, ingatlan.com/26550998
3. adat: Palotanegyed, részben földszinten, részben pincszinten található, közepes állapotú, többbretűen hasznosítható, ingatlan.com/22838234

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 094 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	80%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 648 877 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 82 444 Ft
Igazgatási költségek:	2% 32 978 Ft
Egyéb költségek:	5% 82 444 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>197 866 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 451 012 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>20 730 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**20 730 000 Ft**

azaz Húszmillió-hétszázharmincezer- Ft .

06  
15

## 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:	21 360 000 Ft	100%	21 360 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	20 730 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>21 360 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**21 360 000 Ft**

azaz, Huszonegymillió-háromszázhatvanezer Ft.

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1087 Budapest, Szörény utca 5-7. ép: A.  
-1. emelet ajtó: 1**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **21 360 000 Ft**  
azaz **Huszonegymillió-háromszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 15.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. január 21.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

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



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

1. A TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT KÖZÖSSÉGI NEVE

A társasház alapító okiratának közzétételére a társasház alapító gyűlésének határozata alapján került sor. A társasház alapító gyűlése a társasház alapító okiratának közzétételéről a társasház alapító gyűlésének határozata alapján döntött. A társasház alapító okiratának közzétételéről a társasház alapító gyűlésének határozata alapján döntött.

A társasház alapító okiratának közzétételéről a társasház alapító gyűlésének határozata alapján döntött. A társasház alapító okiratának közzétételéről a társasház alapító gyűlésének határozata alapján döntött.

A társasház alapító okiratának közzétételéről a társasház alapító gyűlésének határozata alapján döntött. A társasház alapító okiratának közzétételéről a társasház alapító gyűlésének határozata alapján döntött.

A társasház alapító okiratának közzétételéről a társasház alapító gyűlésének határozata alapján döntött. A társasház alapító okiratának közzétételéről a társasház alapító gyűlésének határozata alapján döntött.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

1

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

Az alábbiakban meghatározom a...

I.

1.1. SZÁMÚ MELLÉKLET BUDAPESTI ÉPÍTÉSI ÉS TÖRZSÉRŐLTETÉSI ÉPÍTÉSI ÉRTÉKELŐ IRODA

Az alábbiakban meghatározom a...

1.1.1. Számú melléklet

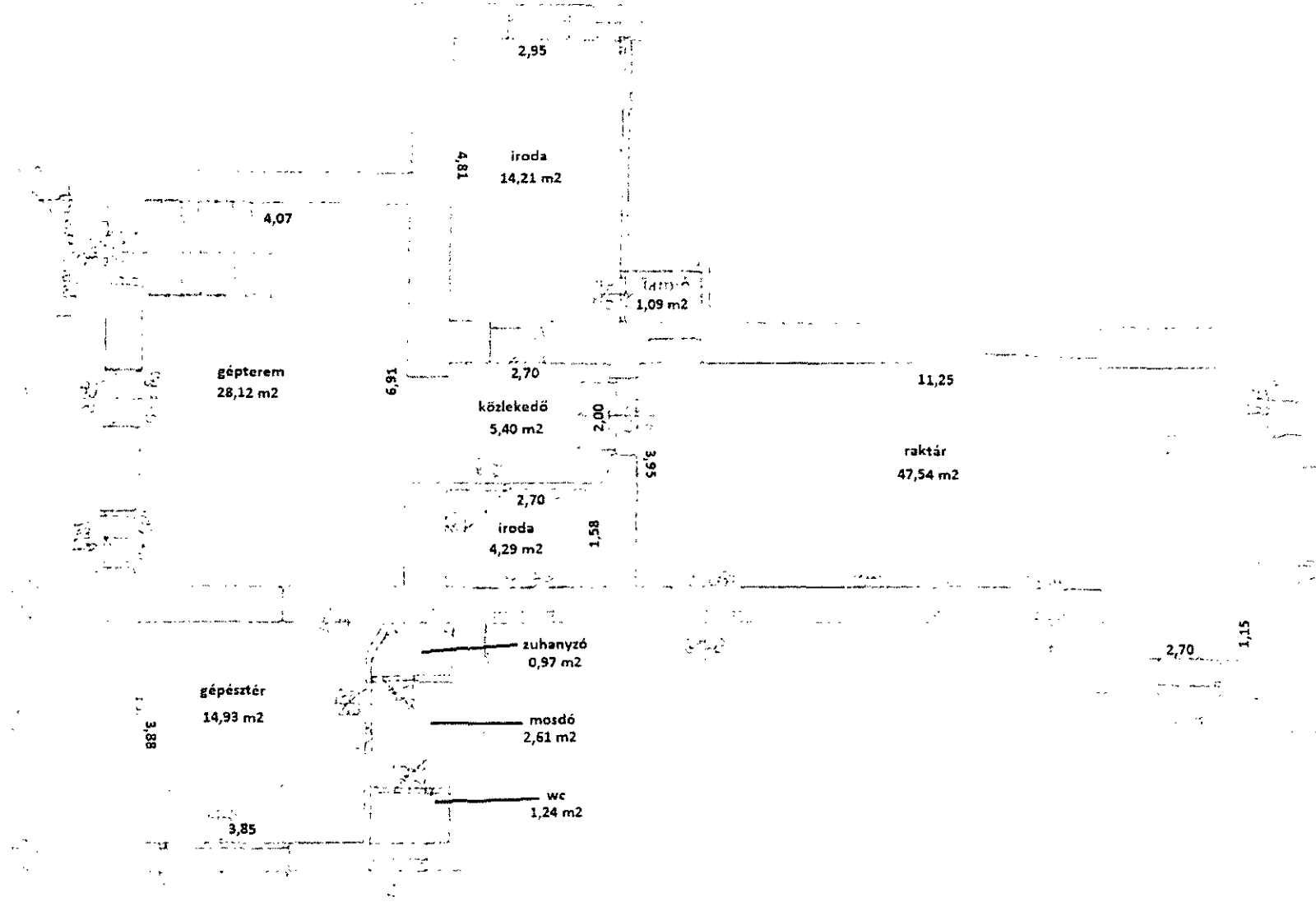
Az alábbiakban meghatározom a...

Az alábbiakban meghatározom a...

[Faint, illegible text, likely a technical drawing or document content]

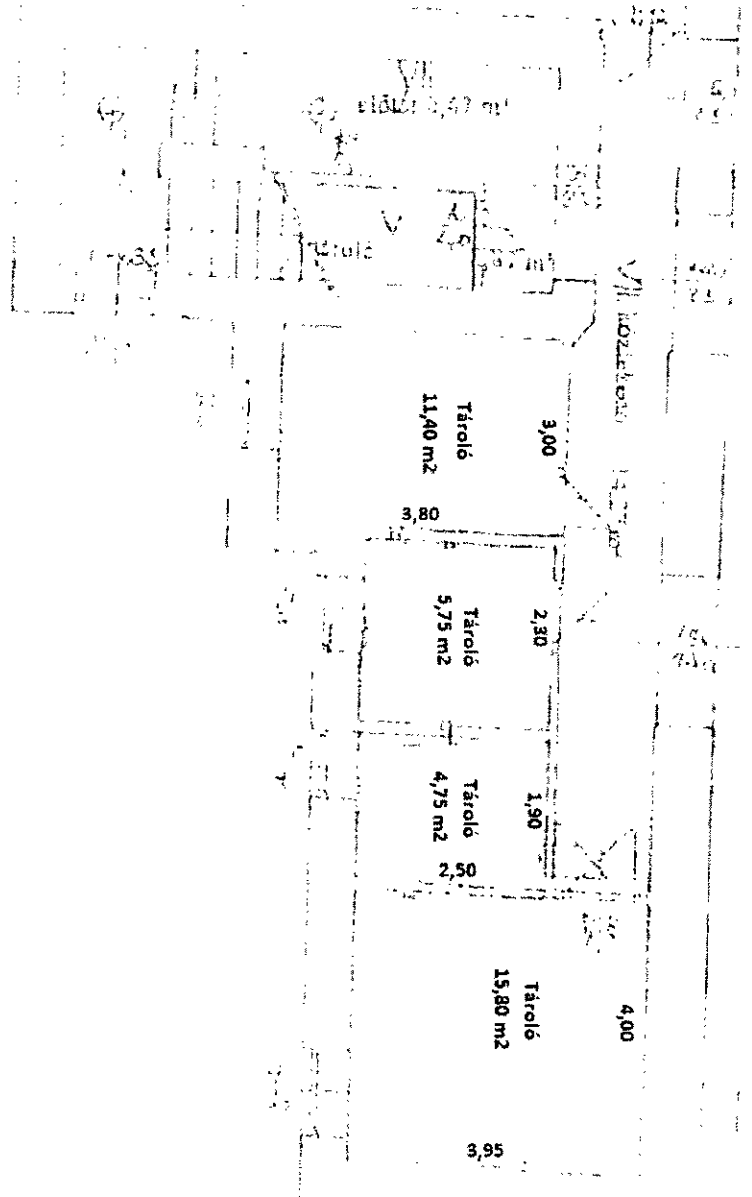
21

ALAPRAJZ

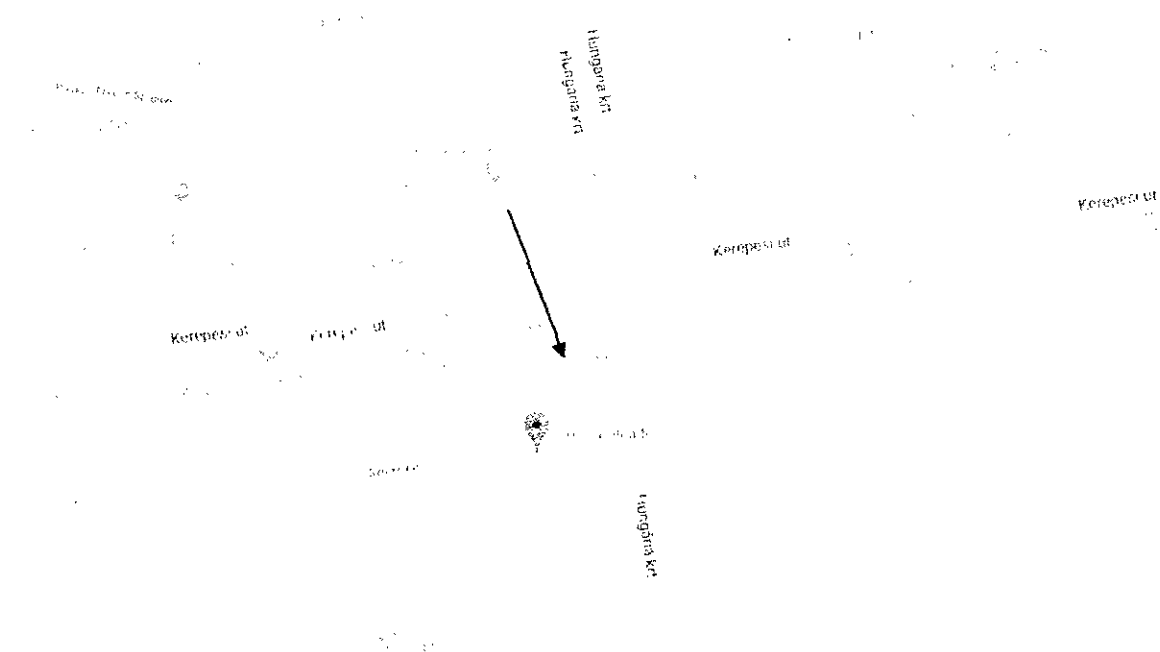


sz  
22





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép, homlokzat



03. homlokzat



04. homlokzat, tetőszerkezet



05. belső udvari homlokzat

24



06. homlokzat, lábazat



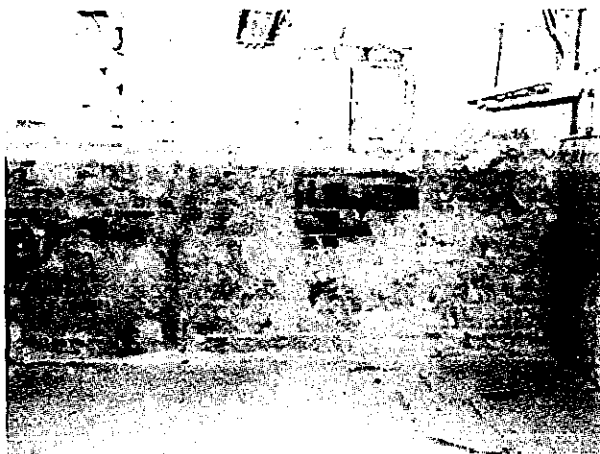
07. ingatlan bejáratának környéke, lábazat



08. bejáratú ajtó



09. gépterem



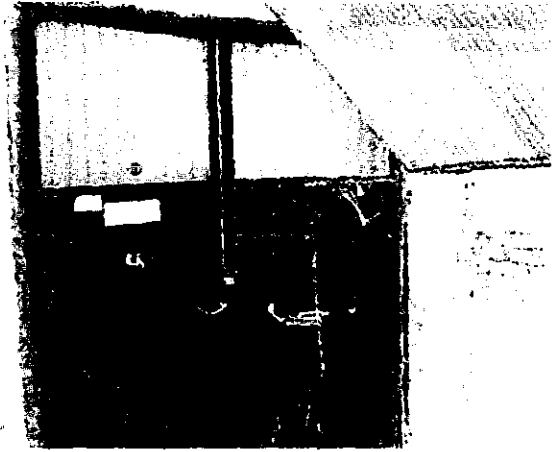
10. gépterem



11. raktár falszerkezet, padozat



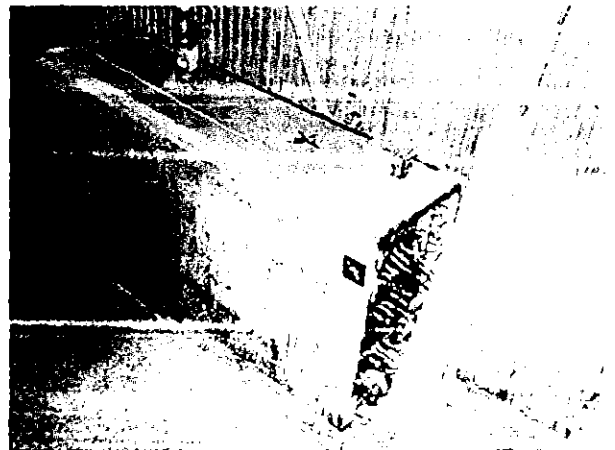
12. gépészter falszerkezet, padozat



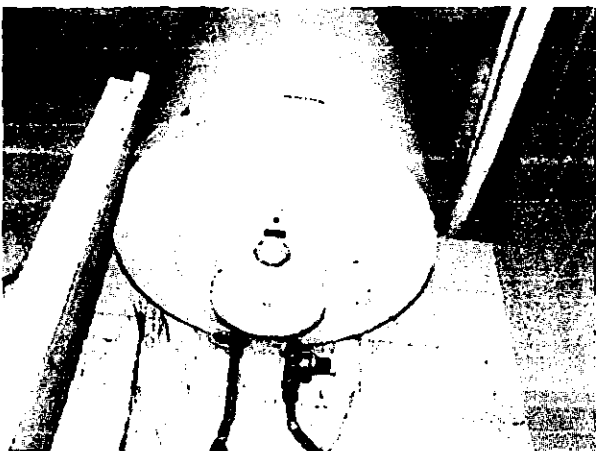
13. gépészter falszerkezet, ajtó a belső udvar felé



14. mennyezet, armatúrák



15. elektromos üzemű hőtárolós konvektor



16. villanybojler



17. ajtó a pincszinti közlekedőbe



18. ablakszerkezet



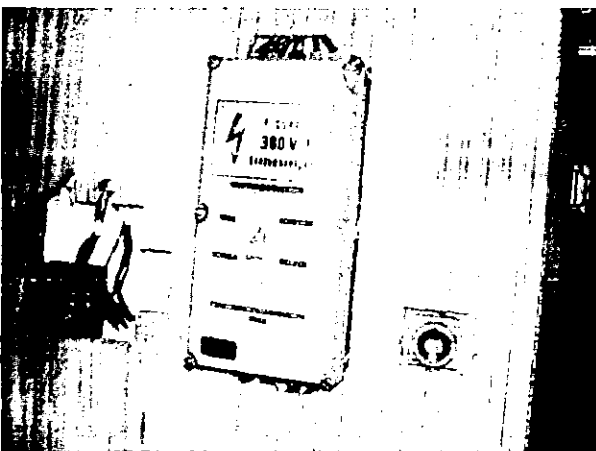
19. zuhanyzó



20. wc



21. mosdó



22. elektromos kapcsolószekrény



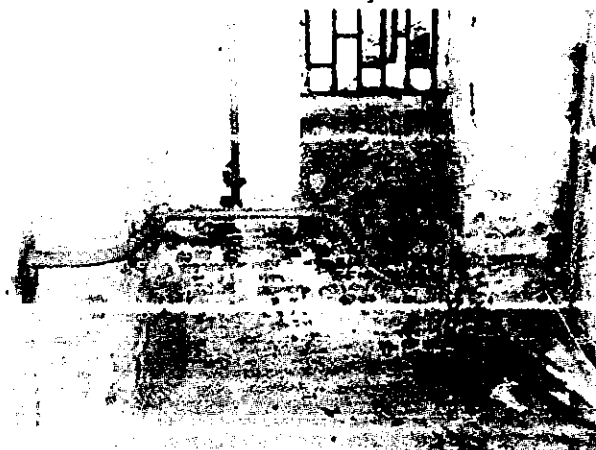
23. vízóra



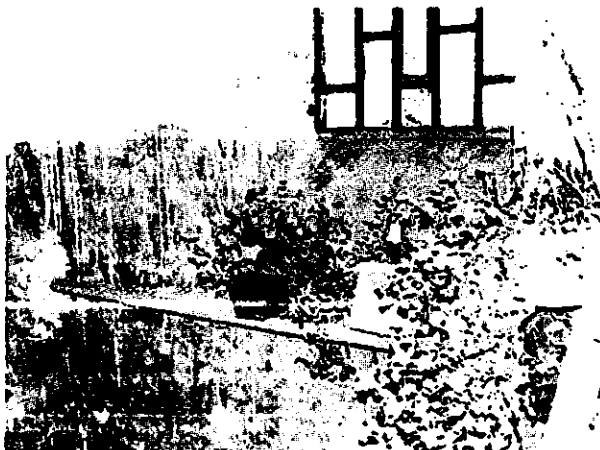
24. VII. számmal jelölt társasházi közös tulajdon



25. ablakszerkezet a tárolókon



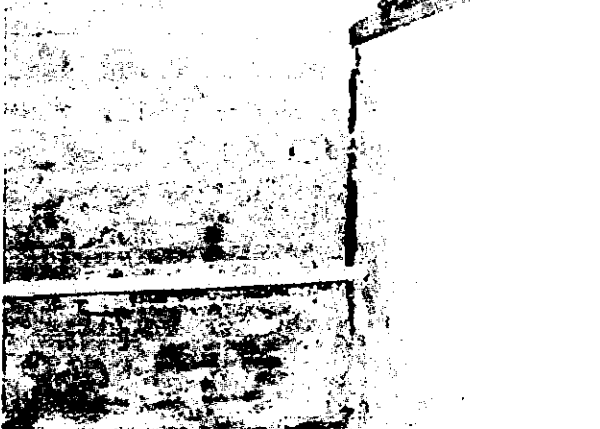
26. tároló



27. tároló



28. tároló mennyezete



29. tároló falszerkezete