

R

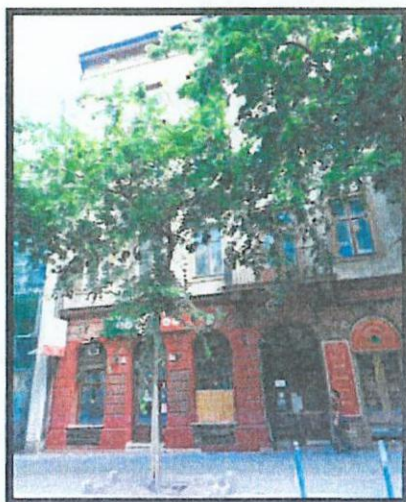


CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-549

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Üllői út 50. fsz. 16.



szám alatti

36371/0/A/16 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. június

Független | Megbízható | Értékmérő

56 SF

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-549
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Üllői út 50. fsz. 16.
Helyrajzi száma	: 36371/0/A/16
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 75 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 75 m ² Fajlagos m ² ár: 464 118 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 988 m ²
Eszmei hányad	: 473 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
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: **34 810 000 Ft**
azaz **Harmincnégymillió-nyolcszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **13 090 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-kilencvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **29 590 000 Ft**
azaz **Huszonkilencmillió-ötszázkilencvenezer- 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 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. június 24.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. június 26.

2020 JÚL 09.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

57 90

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-Vagyoneértékelő 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):	1082 Budapest, Üllői út 50. fsz. 16.
Tulajdoni lap szerinti területe:	75,0 m ²
Helyrajzi száma:	36371/0/A/16
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

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 Corvin negyed kerületrészében, a forgalmas Üllői úton helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

A kerület infrastrukturális ellátottsága belvárosi helyzeténél fogva kitűnő. Számos kulturális, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, illetve kereskedelmi, szolgáltató, idegenforgalmi és szórakoztató létesítmény található a kerületben, vagy a közvetlen szomszédságában. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület utcafronton álló zárt sorúan beépített. Az albetét utcafronti bejárattal rendelkezik, mely a kaputól balra helyezkedik el. A befoglaló épület az 1900-as években épült, téglahosszfalás földszint + 3 emelet kialakítással, homlokzata normál állapotú. Az alsó részek kváderezett, az emeleti szintek kőporos vakolatúak. Az ablakok egyenes záródásúak, az épületen díszítmény nem található. A kapu felett egy egyszerű korláttal ellátott erkély emelkedik ki, valamint a 2. és a 3. emeleteken 2-2 hasonló kivitelezésű erkély látható.

A vizsgált ingatlan több helyiségből áll, melyben 2 vendégtér, wc, mosdó, tároló és galéria található. A nyílászárók thermo üvegezésűek, melyek fa szerkezettel vannak ellátva, a vendégtér márvány burkolatú, falai festettek. Melegvíz-ellátására nincs kiépített gépészet, valamint a fűtés sincs kialakítva. A helyiségben vízóra és villanyóra látható, valamint gázcsanak van.

Az albetétben egy galéria is kiépített, melynek belmagassága 2,2 m. A galériára egy fa szerkezetű lépcsőn lehet feljutni, amely a földszinti részből ajtóval nyílik. A fenti részen egy gipszkartonnal leválasztott vizesblokk, valamint 2 db tároló látható, melyek burkolata pvc.

Földszinti részen is elszeparálásra került egy konyhai előkészítő, valamint egy konyhai rész, de a gépészetet már kiszerezték.

Összességében az albetét átlagos műszaki állapotban van.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	kerámia	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett, festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, thermo üvegezéssel	közepes
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	földszinti födém cca 480 cm, álmennyezet alatt 2,55 m, galérián 2,2 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz csanak	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

Az ingatlan főúton fekszik, parkolás az ingatlan közelében nehézkes.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház utcafronti burkolata egységes, karbantartott állapotú. A fa ácsszerkezetű magas tető cseréppel héjalt, az ereszcatorna állapota megfelelő, a felszíni vízelvezetést biztosítja. Az albetét bejáratának környéke megfelelő, karbantartott állapotú, felvizesedési, illetve egyéb, falszerkezeti hibára utaló nyomok nem láthatók.

Albetét:

A belső térben a mennyezeten kisebb vizesedés látható, amely a felső szomszéd által keletkezett. Az álmennyezet sérült, több helyen leszakadt. A szaniterek a vizesblokkban jó állapotúak, csaptelepek leszerelésre kerültek. A konyhában a gépészet, szaniterek, mosogatók hiányosak.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlettér	márvány	festett+csempézett	37,74 m ²	100%	37,74 m ²
üzlettér	márvány	festett+csempézett	20,45 m ²	100%	20,45 m ²
wc	márvány	festett+csempézett	0,90 m ²	100%	0,90 m ²
mosdó	márvány	festett+csempézett	1,93 m ²	100%	1,93 m ²
tároló	márvány	festett+csempézett	3,74 m ²	100%	3,74 m ²
galéria					0,00 m ²
galéria	pvc	festett	10,25 m ²	100%	10,25 m ²
Összesen:			75,01 m ²		75,01 m ²
Összesen, kerekítve:			75 m ²		75 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a 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 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% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (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 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:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	988 m ²
Eszmei hányad:	473 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	46,73 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	13 090 000 Ft , Tizenhárommillió-kilencvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 50. fsz. 16.	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Fecske utca	VIII. ker., Üllői út 52.	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Kálvária utca
megnevezése:	üzlethelyiség	iroda/üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	75	35	45	69	96	45
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 990 000	22 490 000	41 400 000	47 000 000	22 100 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		514 029	449 800	540 000	440 625	442 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-8%	-6%	-1%	4%	-6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-5%	0%	0%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	-11%	-6%	9%	4%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		472 906	400 322	506 520	481 163	459 680
Fajlagos átlagár:		464 118 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		34 808 850 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		34 810 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, kirakattal rendelkező ingatlan, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31233268
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, újszerű társasházban, ingatlan.com/31530174
3. adat: Corvinnegyed, földszinti, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, korábban irodaként hasznosítva, jó állapotú épületben, ingatlan.com/30338087
4. adat: Népszínháznegyed, galériázott, átlagos állapotú, vizes blokkal rendelkező helyiség, ingatlan.com/30980392
5. adat: Orczynegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú üzlet, 5 méteres belmagassággal, ingatlan.com/31560698

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

34 810 000 Ft

azaz Harmincnégymillió-nyolcszázötzezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 50. fsz. 16.	VIII., ker., Palotanegyed	VIII., ker., Bacsó Béla utca	VIII., ker., Népszínház utca utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	75	49	48	45
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	150 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 306	2 813	4 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-3%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, galériáhatóság		0%	10%	-5%
Összes korrekció:		-8%	2%	-18%
Korrigált fajlagos alapár:		3 055 Ft/m ² /hó	2 877 Ft/m ² /hó	3 280 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 071 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos állapotú, galériázott, földszinti, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/31499083
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, szuterénszinten elhelyezkedő, felújított állapotú helyiség, ingatlan.com/31468398
3. adat: Népszínháznegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, nagy üvegportállal rendelkező, galériázható, felújított üzlet, ingatlan.com/31440146

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 071 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 487 510 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	124 376 Ft
Igazgatási költségek:	2%	49 750 Ft
Egyéb költségek:	5%	124 376 Ft
Költségek összesen:		298 501 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 189 009 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		31 270 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

31 270 000 Ft

azaz Harmincegy millió-kettőszázhetvenezer Ft.

64 50

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:	34 810 000 Ft	100%	34 810 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	31 270 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	34 810 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

34 810 000 Ft

azaz, Harmincnégymillió-nyolcszáztízezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

65 8

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1082 Budapest, Üllői út 50. fsz. 16.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 34 810 000 Ft

azaz Harmincnégymillió-nyolcszázötzezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. június 24.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. június 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)	☒
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/236317/2020
2020.06.19

BUDAPEST VIII. KER.

Kösterület 36371/0/A/16 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Üllői út 50. földszint "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
iroda	75	0 0	473/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999983/1999/1999 03.12			torló határozat: 77735/1/2009/09 03.12	
üzlethelyiség	75	0 0	473/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 77735/1/2009/09 03.12				

1. bejegyző határozat: 500008/691/1998/98 05.13

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 205975/1993/10.11.
jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 1. §
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 186804/1/1997/93 05.18

torló határozat: 98122/1/2009/09 04.20

Elutasítás

kezelő: jog bejegyzése iránti

jogosult:

név: ATLASSZ UTAZÁSI BIZTOSÍTÓ RT.

cím: NINCS CÍM

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1686 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36371 hrsz-ú 988 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Üllői út 50. szám alatti - ingatlan, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.par. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezésének megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás céljára szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi 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 közötti közös tulajdonban maradnak az ingatlannak minden részét, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

1993.03.11

- 3.15. A 36371/A-15 hrsz. alatt, az alapító okiratban és a tervrajzon 15-ös számmal jelölt lakás, mely az épületben a földszint 10 sz. alatt található, a következő helyiségekből áll:

konyha	8,02 m ²
fürdő	2,78 m ²
szoba	21,11 m ²
összesen	31,91 m ²

- 3.16. A 36371/A-16 hrsz. alatt, az alapító okiratban és a tervrajzon 16-os számmal jelölt albetét, mely az épületben a földszinten a kaputól balra található, a következő helyiségekből áll:

üzlet	37,74 m ²
üzlet	20,45 m ²
WC	0,90 m ²
mosdó	1,93 m ²
tároló	3,74 m ²
galéria	10,25 m ²
összesen	75,01 m ²

- 3.17. A 36371/A-17 hrsz. alatt, az alapító okiratban és a tervrajzon 17-es számmal jelölt lakás, mely az épületben az I. emlet 16 sz. alatt található, a következő helyiségekből áll:

előszoba	5,95 m ²
fürdő	4,50 m ²
WC	1,29 m ²
kamra	1,05 m ²
hall	14,65 m ²
szoba	19,77 m ²
szoba	23,23 m ²
szoba	11,88 m ²
előszoba	7,76 m ²

14./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 14. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 14. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 50. fszt. 15/A sz. alatti 26 m² alapterületű: 1 szoba, konyhából álló oroklakás, a közös tulajdonban lévő VI. sz. al. jelzett közös WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 164/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

15./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 15. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 15. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 50. fszt. 16. sz. alatti 32 m² alapterületű: 1 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló oroklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 202/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

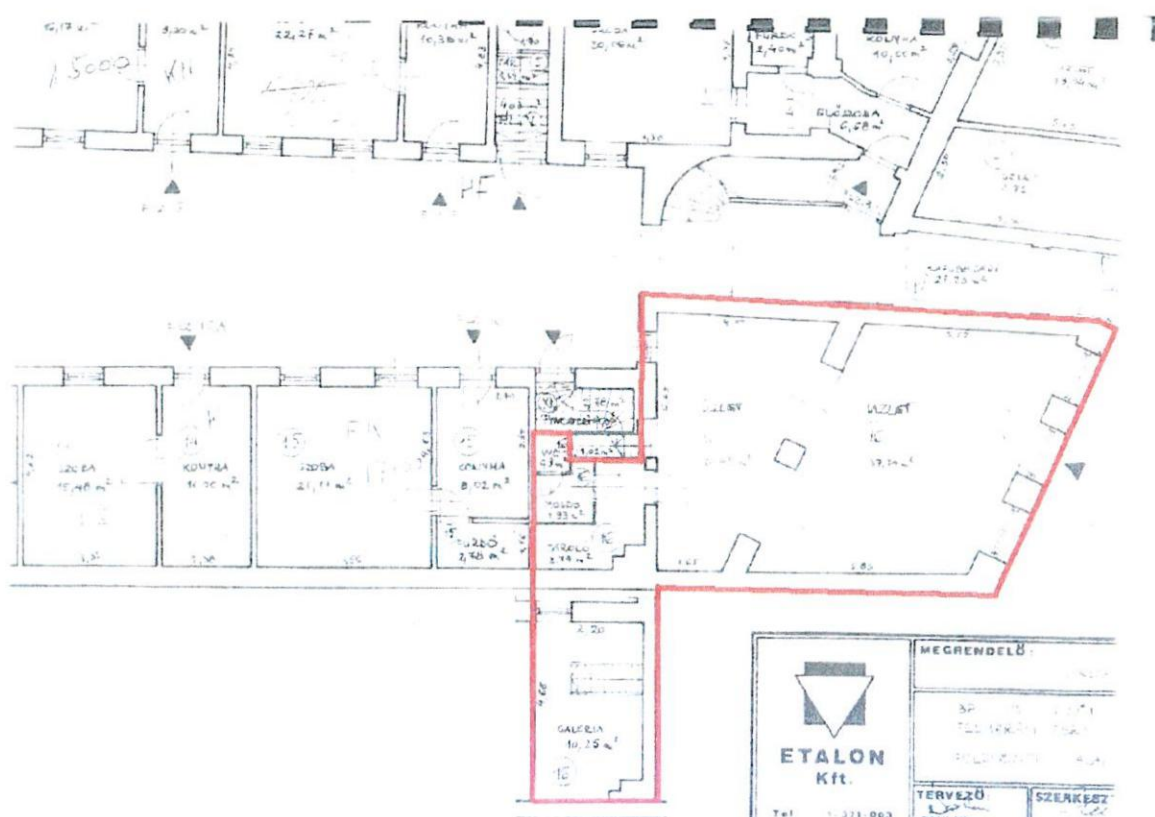
16./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 16. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 16. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 50. földszintjen a kaputól balra található utcai bejáratú 75 m² alapterületű: 2 szobát, galériát, WC, mosdó, tárolóval álló nem lakás célját szolgáló helyiség - az alapító okirat részírásakor üresen álló, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 473/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

I. EMELET

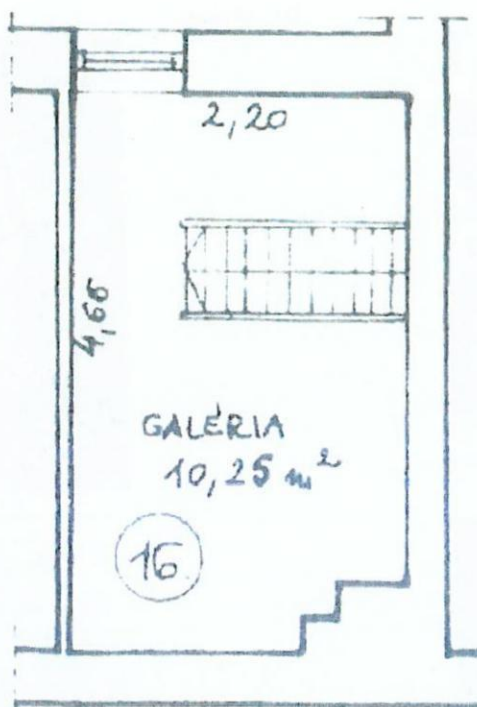
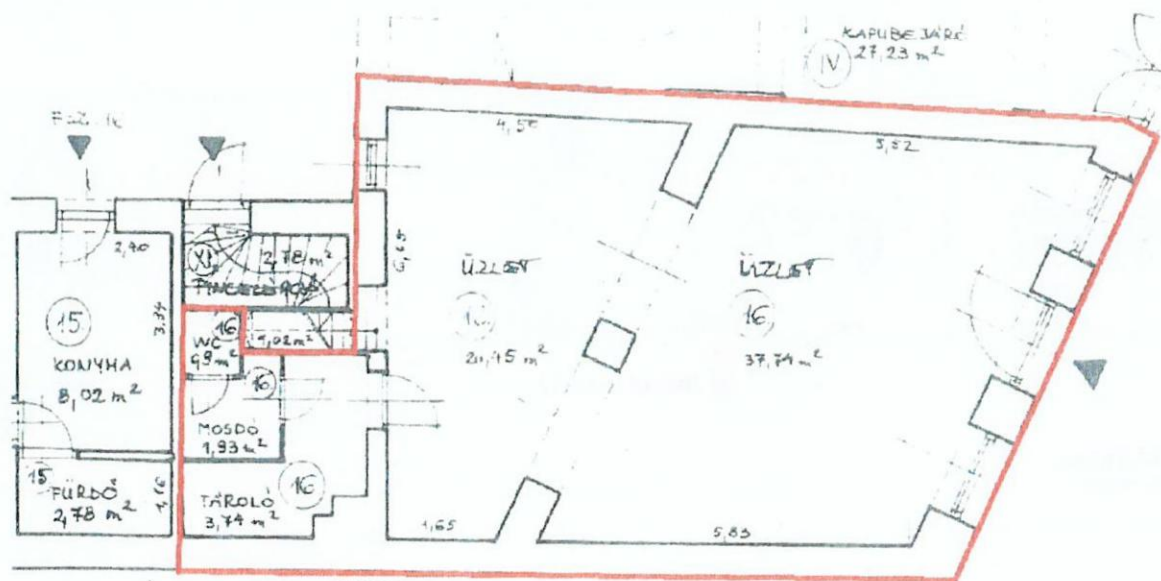
17./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 17. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 17. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 50. I. emelet 16. sz. alatti 93 m² alapterületű: 2 szoba, 2 fél szoba, jegyik konyha/, káma, hál, fürdőszoba, WC, tároló előszoba és 0,2

70

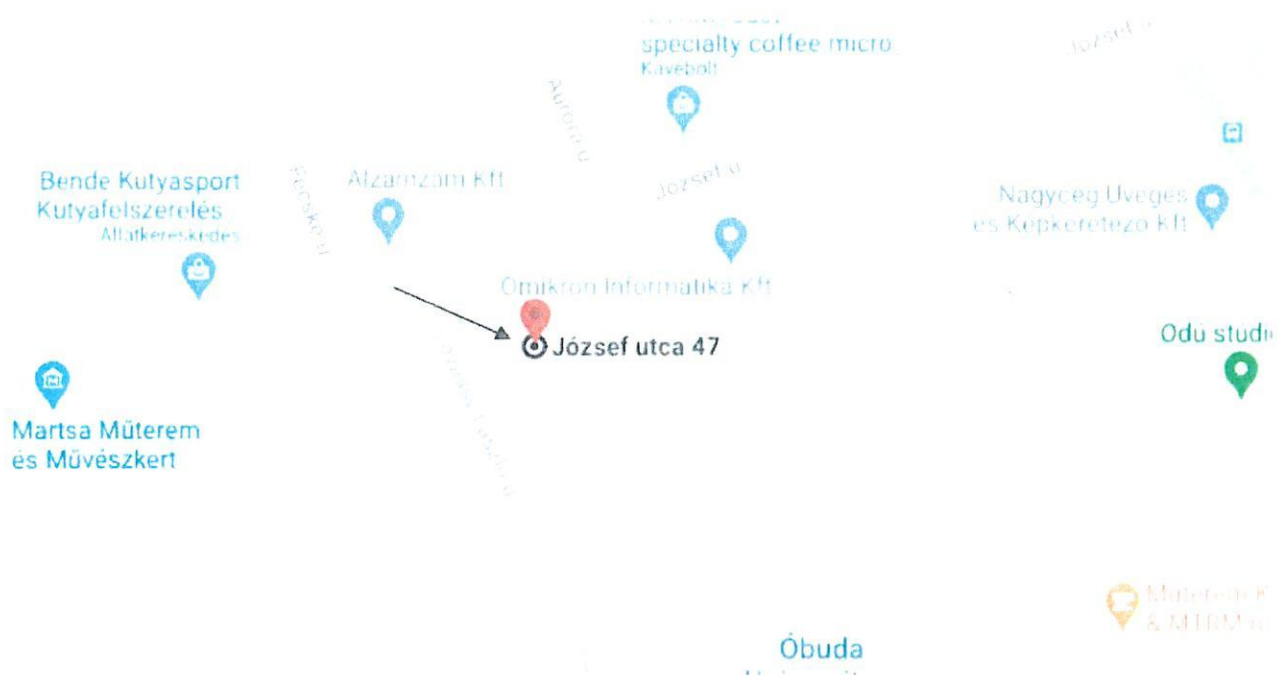
INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



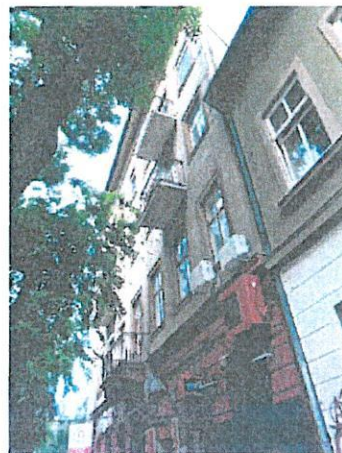
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



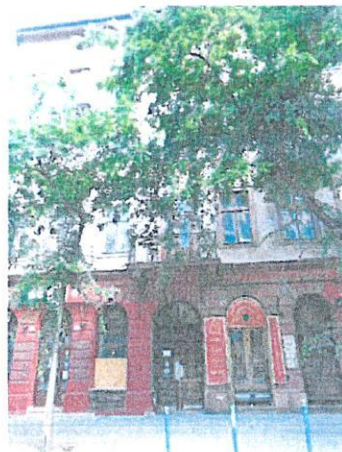
02. utcakép



03. emeleti szintek



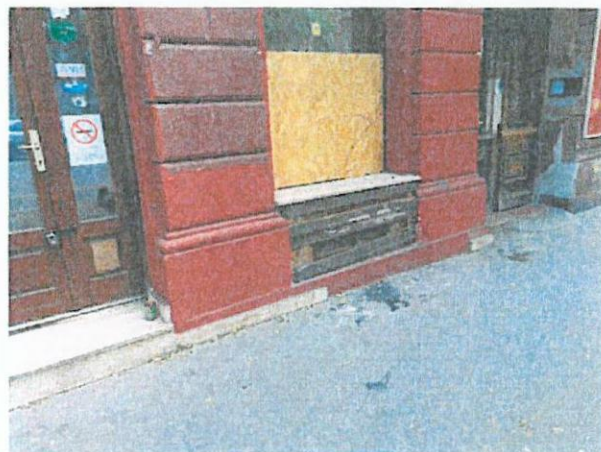
04. utcafront



05. homlokzat



06. utcafront



07. lábazat



08. bejárat



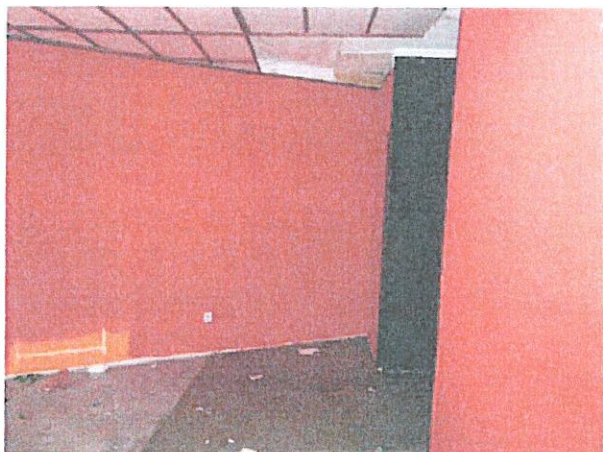
09. belső tér



10. belső tér



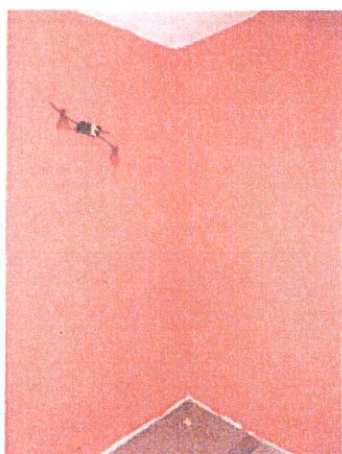
11. belső tér



12. belső tér



13. belső tér



14. belső tér



15. beázás



16. mosdó



17. mosdó



18. mosdó



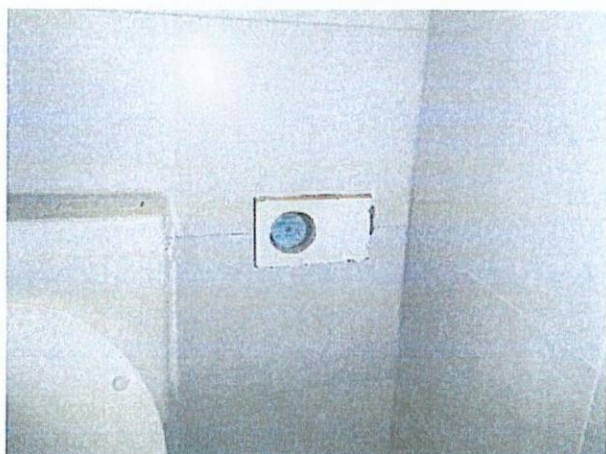
19. közlekedő



20. vizeshelyiség



21. wc



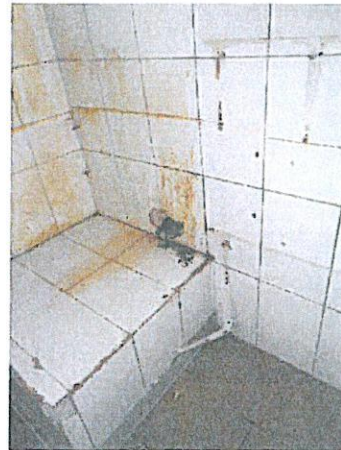
22. vízóra 1.



23. elszívó csövek (volt konyha)



24. vízóra 2.



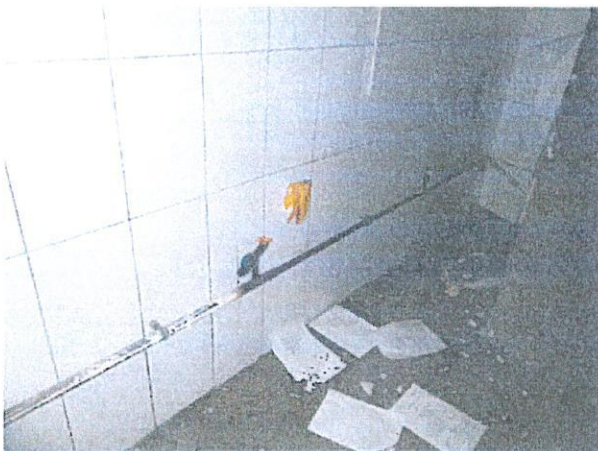
25. raktár



26. elektromos biztosítéktábla, villanyóra



27. leszakadt álmennyezet



28. konyha



29. galéria feljárata



30. galérián kialakított zuhanyzó



31. galéria feljárata