

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, földszinti, 35194/0/A/2-4 helyrajzi számú, bérleti joggal terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés 3 db

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, földszinti, 35194/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 46 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 144/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, a 35194/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 17 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 53/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, valamint a 35194/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 16 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 50/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező földszinti, utcai bejáratú egyéb helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2019. január 24. napján határozott időre szóló, 2020. december 31-ig érvényes bérleti szerződést kötött a Horváth Mihály tér Kft-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; adószám: 25406836-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-273357; képviseli: Asaf Samet). Bérlő a helyiséget irodai tevékenység céljára vette bérbe, az eredeti szándék szerint a Horváth Mihály tér 15. szám alatti építkezéshez kapcsolódóan, a kivitelezés (Horváth Mihály tér 15. szám alatti építkezés) időszakára helyszíni mérnöki iroda, valamint értékesítési iroda céljára.

Bérlő képviselőjében Asaf Samet ügyvezető 2020. május 18. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségekre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlanok Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, az Ór utca és a Német utca közötti részen helyezkednek el a Horváth Mihály téren. Mindhárom albetét önálló utcai bejáratúval rendelkezik.

A 35194/0/A/2 hrsz. ingatlan a kaputól balra a második utcai bejáratú helyiség. Bejárata ráccsal védett, napellenző ponyvával ellátott, a kirakat nagy üvegportál kialakítású. A bérlő 2019. őszén felújította az ingatlant, amelynek során a szociális helyiségek átrendezésére, burkolat, falazat felújítására, villanyvezeték cseréjére került sor. Az ingatlan hűtésére mobil klíma áll rendelkezésre, a melegvíz-ellátásról villanybojler gondoskodik, a fűtés távhőről megoldott. Az albetét riasztóval kiépített, albetétben belül vízórával, kapualjban elhelyezett villanyórával rendelkezik. A bejárati nyílás magassága: 2,36 m, a belső tér magassága: 4,14 m.

A 35194/0/A/3 hrsz. ingatlan a kaputól balra helyezkedik el, az első utcai bejáratú ingatlan. Bejárata ráccsal védett, napellenző ponyvával ellátott, a kirakat nagy üvegportál kialakítású. Az ingatlan egy légterű, amelyet bérlő felújított: a galériát elbontotta, burkolatot, falazatot, villanyvezetékét cserélt. Az albetétben nincs vizes helyiség, fűtése távfűtés, hűtésre mobilklíma áll rendelkezésre. Az ingatlan riasztóval kiépített, saját villanyórával rendelkezik. Belmagassága 4,14 m.

A 35194/0/A/4 hrsz. egyéb helyiség a kaputól jobbra az első helyiség. Bejárata ráccsal védett, napellenző ponyvával ellátott, a kirakat nagy üvegportál kialakítású. Bérlő a helyiséget felújította, mobilklímát szerelt fel, riasztórendszert épített ki. Fűtése távfűtés, víz-, villanyórával rendelkezik. Belmagassága 4,14 m.

Az ingatlanokra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2020. augusztus 31-én.

A 35194/0/A/2 hrsz. ingatlan forgalmi értékét 23.210.000 Ft (504.580 Ft/m²) összegben, a 35194/0/A/3 hrsz. ingatlan forgalmi értékét 8.400.000 Ft (494.173 Ft/m²) összegben, a 35194/0/A/4 hrsz. ingatlan esetében 8.370.000 Ft (523.319 Ft/m²) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2020. szeptember 3. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiségek esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz a **35194/0/A/2 hrsz. ingatlan esetében 23.210.000 Ft**, a **35194/0/A/3 hrsz. ingatlan esetében 8.400.000 Ft**, a **35194/0/A/4 hrsz. ingatlan esetében 8.370.000 Ft**.

Az ingatlanok elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 67 albetétből álló társasházban 24 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez a közös tulajdonból 2.177/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiségek bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiségek bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 284/2019. (III.25.) számú határozata alapján bérbeadó és bérlő Bérbeszámítási megállapodást írt alá 2019. március 28. napján. A megállapodás értelmében a bérlő által elvégzett felújítási és korszerűsítési munkák értékét bérbeadó a helyiség bérleti díjába beszámítja – a megállapodásban rögzített feltételek maradéktalan teljesítése esetén. Tekintettel arra, hogy bérlő nem teljesítette a feltételeket (az Ingatlanszolgáltatási Iroda az elvégzett munkákat nem tudta jegyzőkönyvben igazolni, mivel a 2020. februári és áprilisi műszaki szemlén a munkálatok még folyamatban voltak, ill. számlákat a bérlő a mai napig nem nyújtott be) a bérbeszámítási megállapodásban foglaltak nem valósultak meg.

A helyiségek esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

35194/0/A/2 hrsz. ingatlan:

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	108.312 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	12.960 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva):	11.723.123 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva):	1.402.722 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	10.320.401 Ft
Forgalmi érték:	23.210.000 Ft

35194/0/A/3 hrsz. ingatlan:	
2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	40.200 Ft
A vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	5.936 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva):	4.351.037 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva):	642.482 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	3.708.555 Ft
Forgalmi érték:	8.400.000 Ft

35194/0/A/4 hrsz. ingatlan:	
2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	40.171 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	4.500 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva):	4.347.899 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva):	487.056 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	3.860.843 Ft
Forgalmi érték:	8.370.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi értékek meghaladják a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díjak összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiségek elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 8 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15% vagy,
- a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

A 67 albetétből álló társasházban 24 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez a közös tulajdonból 2.177/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A 35194/0/A/3 és a 35194/0/A/4 hrsz. ingatlanok tekintetében, a Rendelet 5. § (5) bekezdésének b) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére, a 35194/02/A/2 hrsz. ingatlan esetében a Rendelet 5. § alapján a helyiség nem elidegeníthető.

A fenti ingatlanok tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése a 35194/0/A/3 és 35194/0/A/4 hrsz. helyiségek esetében az Önkormányzat számára előnyös. Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járjon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35194/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 17 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 8.400.000 Ft összegben történő közzétevése mellett, valamint járjon hozzá a 35194/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 16 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 8.370.000 Ft összegben történő közzétevése mellett. A 35194/0/A/2 hrsz. nyilvántartott ingatlan

nem elidegeníthető, tekintettel arra, hogy a rendelet által meghatározott feltételek (önkormányzati tulajdoni hányad, forgalmi érték) nem teljesültek.

II. A betérjesztés indoka

A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. § (2) bekezdése alapján: „A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. 60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

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

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15% vagy,
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

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. (X.15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, földszinti, 35194/0/A/2-4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

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

- 1.) **felmentést ad** az ingatlan-nyilvántartásban **35194/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 17 m²** alapterületű, és a **35194/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 16 m²** alapterületű nem lakás célú helyiségekre fennálló bérleti szerződés határozott időtartamára vonatkozó elidegenítést kizáró ok alól.
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő **Horváth Mihály tér Kft.** (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; adószám: 25406836-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-273357; képviseli: Asaf Samet) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **35194/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 17 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **8.400.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 3.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő **Horváth Mihály tér Kft.** (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; adószám: 25406836-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-273357; képviseli: Asaf Samet) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **35194/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 16 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **8.370.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 4.) **nem ad felmentést** az ingatlan-nyilvántartásban **35194/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Horváth Mihály tér 16. szám alatti, **46 m²** alapterületű nem lakás célú helyiségre fennálló bérleti szerződés határozott időtartamára vonatkozó elidegenítést kizáró ok alól.
- 5.) **nem járul hozzá** az eladási ajánlat bérlő **Horváth Mihály tér Kft.** (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; adószám: 25406836-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-273357; képviseli: Asaf Samet) - részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **35194/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 46 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló

helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **23.210.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.

6.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2-3.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére, valamint az 5.) pont alapján bérlő részére történő tájékoztatás megküldésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1-4. pont esetében 2020. október 15., a 2-3. pont esetében: 2020. december 30., 5. pont esetében 2020. október 15., 6. pont esetében 2020. október 30.

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. október 5.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.


LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS, TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:
VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(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-581

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 2.



szám alatti

35194/0/A/2 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

GP
7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-581
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingyen cím (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 2.
Helyrajzi száma	: 35194/0/A/2
Ingyen megnevezése	: egyéb helyiség
Ingyen jelenlegi hasznosítása	: értékesítési iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 46 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 46 m ² Fajlagos m ² ár: 504 580 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1490 m ²
Eszmei hányad	: 144 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlő 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: **23 210 000 Ft**
 azaz **Huszonhárommillió-kettőszáztízezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **4 720 000 Ft**
 azaz **Négymillió-hétszázhuszezer- 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.

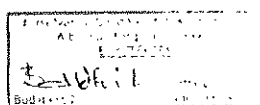
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. augusztus 18.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 31.

2020. SZEPTEMBER 03.



GRP-Vagyoneertekelo Kft
 1082 Budapest, József tér 69.
 Telefonszám: 22. 71.993.2.42
 www.ertekbecstesek.com

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

98

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérő 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: Bérő, 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, Horváth Mihály tér 16. fsz. 2.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 46,0 m²
 Helyrajzi száma: 35194/0/A/2
 Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: értékesítési iroda
 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, Csarnok negyed kerületrészében, az Őr utca és a Német utca közötti részen fekszik, a Horváth Mihály téren.

Az épülettel szemben VIII. kerület legnagyobb temploma, a Szent József-plébániatemplom található, előtte kicsi parkrésszel és parkolóval. A tér délkeleti felén a Budapesti Fazekas Mihály Gyakorló Általános Iskola és Gimnázium épülete, nyugati felén új irodaépület fekszik. A középületeken kívül a téren historizáló, modern és kortárs lakóházak találhatók zárt sorú beépítésben.

A negyed kapcsolatai minden irányban erősek és jellegzetesek, fontos terekkel (Blaha Lujza tér, Rákóczi tér, Harminckettesek tere) és utcákkal (József körút, Baross utca, Népszínház utca), mely útvonalak mentén erős kiskereskedelmi, szolgáltató és egyéb vállalkozó tevékenység alakult ki.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befogadó épület kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémrel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült 1911-ben, melynek tartószerkezete bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az épület falán Sándorfi Ede (szül.: Eduard Škrabánek) szlovák katolikus pap és lapszerkesztő emléktáblája látható. A vizsgált albetét az épület utcafronti részén helyezkedik el, a kaputól balra, a II. utcai bejáratú ingatlan. Bejárata ráccsal védett, valamint napellenző ponyvával ellátott, a kirakat nagy üvegportál kialakítású. A bérlő 2019 őszén felújította az ingatlant, melynek során a régi wc-t átalakította teakonyhának, a mögötte lévő wc megmaradt és egy kisebb helyiséget választottak le, ami jelenleg kézmosóként funkcionál. Ezen kívül még burkolatot, falazatot, villanyvezetékeket cserélt a bérlő. Az ingatlan hűtésére mobil klíma áll rendelkezésre, a melegvíz-ellátásról villanybojler gondoskodik, a fűtés távhőről megoldott. Az albetét riasztóval kiépített, valamint albetétben belüli vízórával, a kapualjban elhelyezett villanyórával rendelkezik.

Bejárati nyílás magassága: 2,36 m

Belső tér belmagassága: 4,14 m

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében jó műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1911	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 6 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	bauxitbeton	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	tapétázott, festett, csempézett	felújított
Belső terek burkolata:	kerámia	felújított
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújított
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújított
Külső nyílászárók:	fakeretbe foglalt üveg kirakat	jó
Bejárati nyílás magassága:	2,36 m	normál
Átlagos belmagassága:	4,14 m	magas
Belső nyílászárók:	faszerkezet	jó
Fűtési rendszer:	távhő, öntöttvas radiátor hőleadóval	jó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	
Meglévő közmű-kiállások:	villany-csatorna-víz	jó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	jó
Felújítás éve:	2019	
Felújítás tárgya:	szövegben részletezve	
Ingyatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület kora a szerkezeteken, a külső megjelenésen kevésbé látszik, és jelen állapotban a korához képest jó állapotban van.

Az épület felújítását a Józsefvárosi Önkormányzat támogatta 2016-ban.

Albetét:

Az albetét padlóburkolata és a falak felületképzése a tavalyi évben történt felújításnak köszönhetően jó állapotban van, épületszerkezeti hibák, vízsedés és penészedés nem látható sehol.

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
eladótér	lam. parketta	festett+tapétázott	17,09 m ²	100%	17,09 m ²
raktár	lam. parketta	festett	23,80 m ²	100%	23,80 m ²
teakonyha	lam. parketta	festett	2,10 m ²	100%	2,10 m ²
kézműszoba	lam. parketta	festett+csempe	1,80 m ²	100%	1,80 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	2,10 m ²	100%	2,10 m ²
mérési korrekció			-0,89 m ²	100%	-0,89 m ²
Összesen:			46,00 m²		46,00 m²
Összesen, kerekítve:			46 m²		46 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

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 értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becsülésén 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 Költségbebecslési 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 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, szerezelt 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:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	1490 m ²	
Eszmei hányad:	144	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,46 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 720 000 Ft	, Négymillió-hétszázhuszezer- 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, Horváth Mihály tér 16. fsz. 2.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Csarnoknegyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	46	44	33	59	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	29 990 000	32 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	529 091	410 339	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-3%	3%	-3%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-5%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-13%	13%	-33%	-2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		541 800	462 425	462 042	566 811	489 820
Fajlagos átlagár:		504 580 Ft/m ²				
ingatlan becsült piaci értéke:		23 210 680 Ft				
ingatlan értéke kerekítve:		23 210 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, felszuterén. ingatlan.com/31608619
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárással is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

23 210 000 Ft

azaz Huszonhárommillió-kettőszáztízezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 2.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	46	42	31	48
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	100 000	350 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		6 429	2 903	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-2%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	0%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-30%	4%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:		4 474 Ft/m ² /hó	3 005 Ft/m ² /hó	4 935 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 138 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m²-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó műszaki állapotú üzlethelyiség. ingatlan.com/31408141
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	4 138 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 827 341 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 54 820 Ft
Igazgatási költségek:	2% 36 547 Ft
Egyéb költségek:	5% 91 367 Ft
Költségek összesen:	182 734 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 644 607 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	23 490 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

23 490 000 Ft

azaz Huszonhárommillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	23 210 000 Ft	100%	23 210 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	23 490 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			23 210 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

23 210 000 Ft

azaz, Huszonhárommillió-kettőszáztízezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **23 210 000 Ft**

azaz **Huszonhárommillió-kettőszáztízezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. augusztus 18.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 31.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 80 00004/379605/2020
2020.01.20

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület 35194/0/A/2 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII KER Horváth Mihály tér 16 földszint "Felújításgalat alatt"
I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	emlék bányad	tulajdoni forma
megnevezés	m2	egész/fel		

egyéb helyiség	46	0 0	144-10000	örökös tulajdon
Bejegyző határozat	999986/1994/1999 10 02			

2. bejegyző határozat 103107/1996/1996 05 16
Társasház:
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad 1/1
bejegyző határozat, Aikézési idő 103107/1996/1996 05 16
jogcím eredeti felvetel
jegyző: tulajdonos
nr: VIII KER JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA
cím: 1050 BUDAPEST VIII KER Balozs utca 63-67

III RÉSZ

NEH TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

18 *SP*

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 643 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35194 hrsz-ú 1490 m² alapterületű, természetben Bp. VIII, Horváth Mihály tér 16. szám alatti házasingatlan -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

TÁRSASHÁZZÁ

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 azáltal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezésével és az alapító okiratban foglaltak az előbbiekről szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

Közös tulajdoni illetőség

a/ *Közös illetőségű területek:*

A; B; C ÉPÜLETEK:

I.	Telek	1490	m ²
II.	Udvar	738	m ²
III.	Átjáró	26,10	m ²
IV.	Átjáró	16,03	m ²
V.	Zárt udvar ?.	25,46	m ²

b/ További közös tulajdonban levő vagyontárgyak:

- VI. Víznyomó alapvezetékek az utcai bekötéstől az épületbe való becsatlakozásig. Szennyvízcsatorna az utcai bekötéstől az épületbe való bekötésig.
- VII. Elektromos vezetékek az utcai bekötéstől az épületbe való főkapcsolóig. Gáz alapvezetékek az utcai főelzárótól az épületbe való bekötésig.
- VIII. Kerítés 69 fm

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz: tízezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

Pinceszint

IX.	Lomtárolók	87,50 m2
X.	Lomtárolók	60,90 m2
XI.	Közlekedő	12,80 m2
XII.	Raktár	13,46 m2
XIII.	Raktár	91,40 m2
XIV.	Kazánház	28,94 m2
XV.	Gázérzékelő	13,50 m2
XVI.	Viztisztító	7,03 m2
XVII.	Elektromos helyiség	8,17 m2
XVIII.	Előtér	2,00 m2
XIX.	Közlekedők	45,45 m2
XX.	Mérő helyiség	12,36 m2
XXI.	Zárt udvar 1.	21,38 m2
XXII.	Felvonó	1,44 m2
XXIII.	Lépcsőház	4,60 m2

Pinceszint összesen: 410,93 m2

Földszint

XXIII.	Lépcsőház	11,76 m2
XXIV.	Bejárat	26,10 m2
XXV.	Előtér	17,70 m2
XXVI.	Közlekedő	4,20 m2
XXVII.	Gondnoki iroda	7,90 m2
XXVIII.	Közös WC	8,30 m2
	/nemlakás bérlemények használatára/	
XXIX.	Függőfolyosó	5,60 m2
XXX.	Légudvar	0,96 m2

Földszint összesen: 82,52 m2

I. emelet

XXIII.	Lépcsőház	11,76 m2
XXXI.	Előtér	6,60 m2
XXXII.	Közlekedő	4,20 m2
XXXIII.	Függőfolyosó	6,32 m2
XXXIV.	Légudvar	3,05 m2

I. emelet összesen: 31,93 m2

219

2.7 A Jénsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/2 hrsz.-ú 64/5 tulajdoni lapra, és a 2. számú társasházüzemi illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt **Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. folszinten** található, kaputól balra, II. utcai bejárattal 46 m² alapterületű raktár helyiségekből álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, a közös tulajdonú XXVIII. sz. 60 használati jogával, melynek a közös részek maradványrészekből 144/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

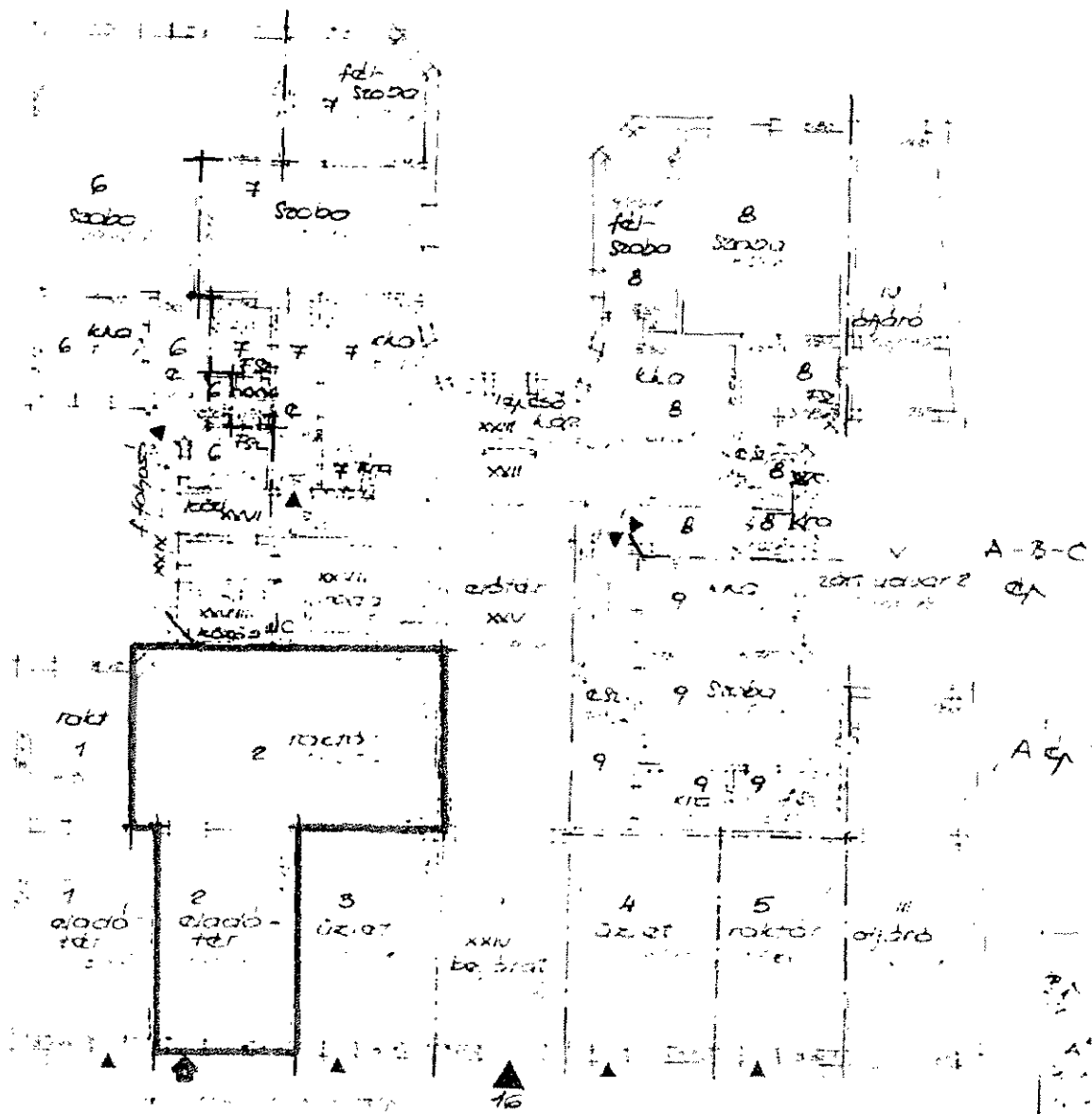
3.7 A Jénsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/3 hrsz.-ú 64/5 tulajdoni lapra, és a 3. számú társasházüzemi illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt **Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. folszinten** található, kaputól balra, II. utcai bejárattal 17 m² alapterületű dílítőhelyiségekből álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, a közös tulajdonú XXVIII. sz. 60 használati jogával, melynek a közös részek maradványrészekből 53/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

4.7 A Jénsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/4 hrsz.-ú 64/5 tulajdoni lapra, és a 4. számú társasházüzemi illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt **Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. folszinten** található, kaputól jobbra, II. utcai bejárattal 16 m² alapterületű dílítőhelyiségekből álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, a közös tulajdonú XXVIII. sz. 60 használati jogával, melynek a közös részek maradványrészekből 50/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

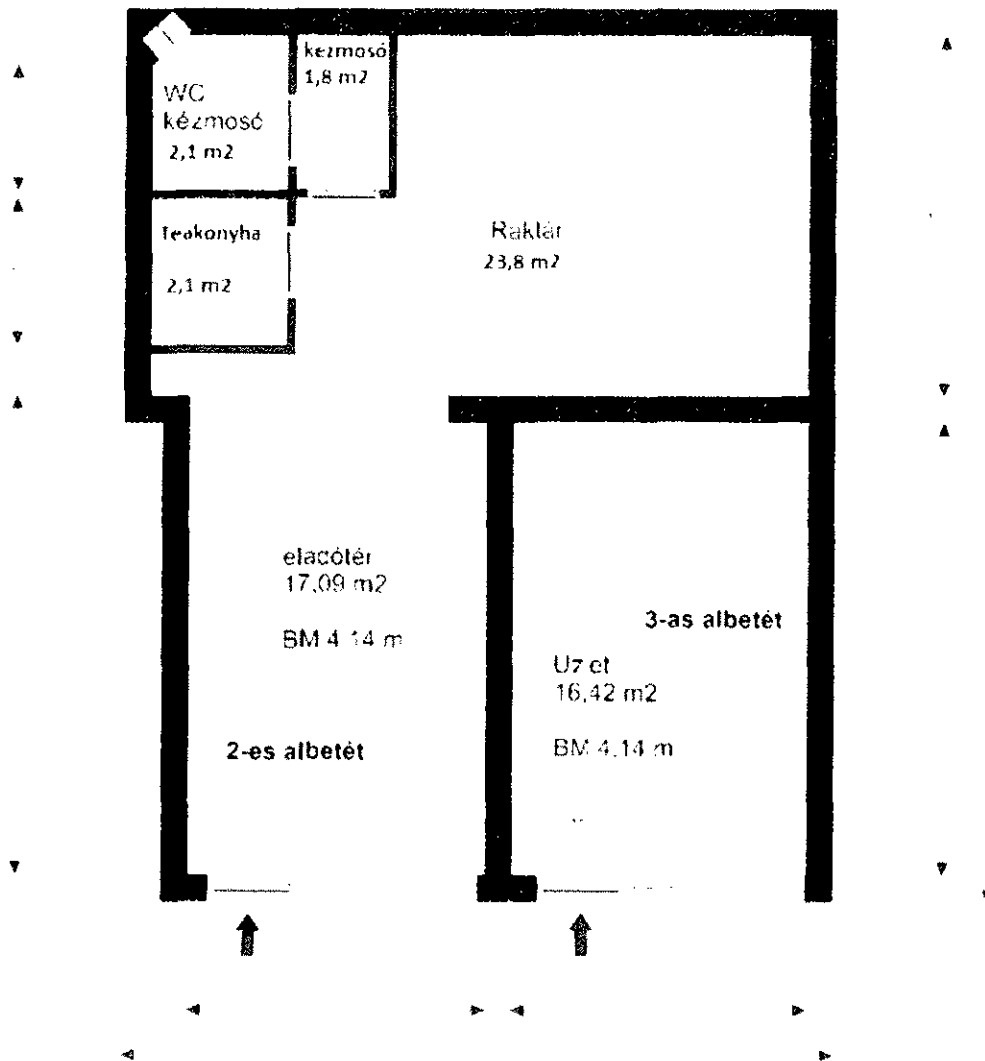
5.7 A Jénsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/5 hrsz.-ú 64/5 tulajdoni lapra, és a 5. számú társasházüzemi illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt **Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. folszinten** található, kaputól balra, II. utcai bejárattal 17 m² alapterületű raktár helyiségekből álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melynek a közös részek maradványrészekből 53/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

22 80

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

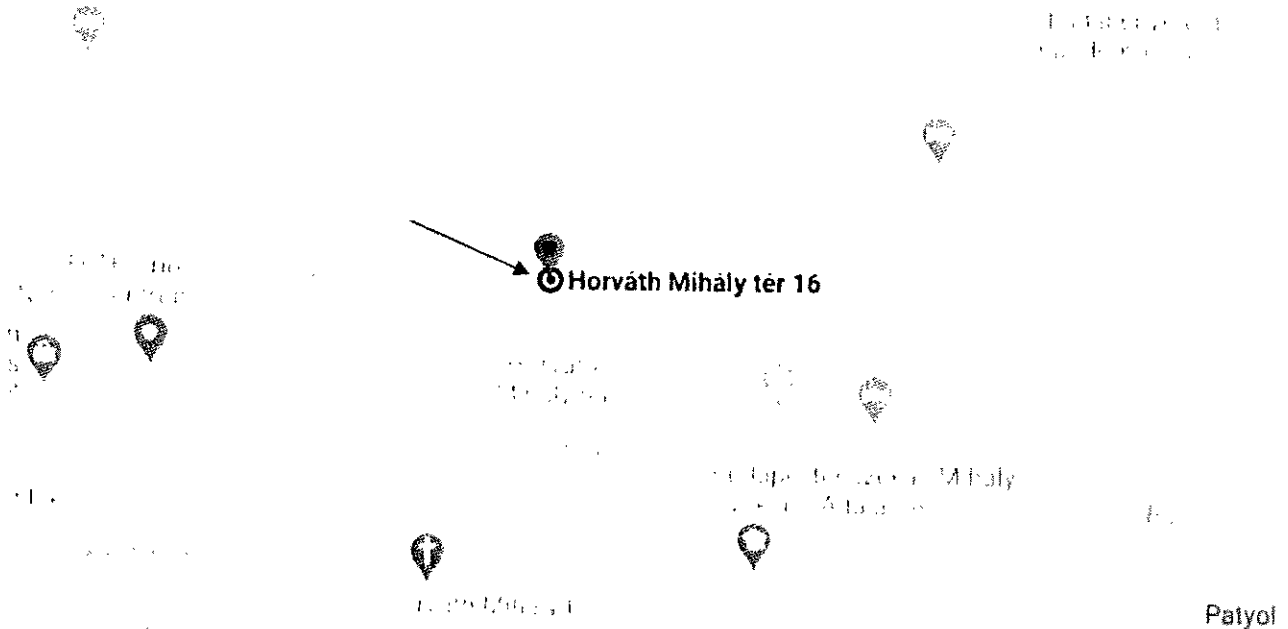


ALAPRAJZ



Sp24

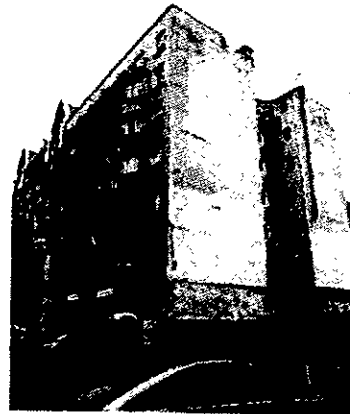
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



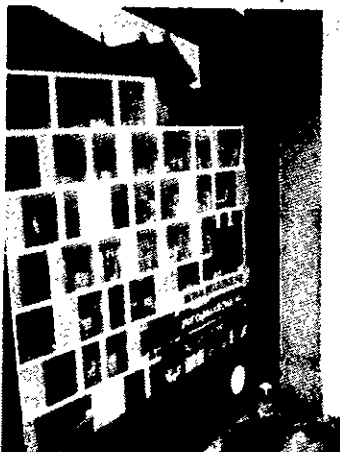
01. térkép



02. utcakép



03. tűzfal



04. bejárat



05. mobil klíma, burkolat

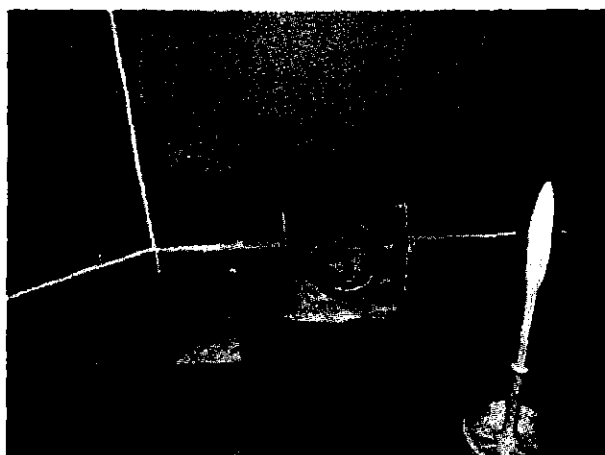
259



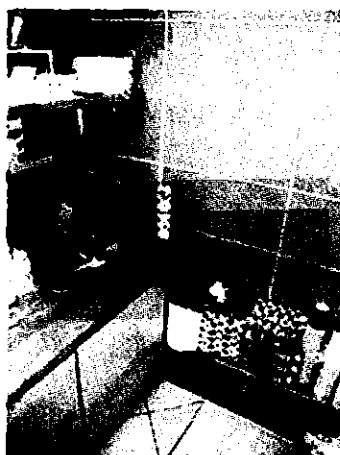
06. wc



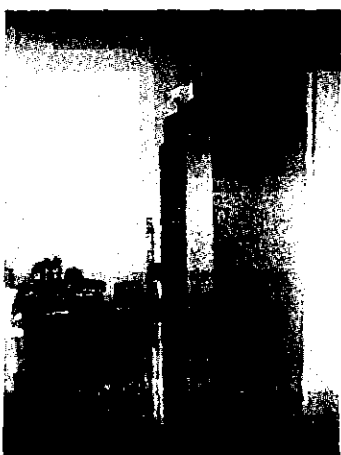
07. villanybojler



08. vízóra



09. teakonyha



10. belső tér



11. mennyezeti világítás

7.6/8



12. öntöttvas radiátor



13. villanyóra (kapualjban)



14. kézmosó



15. bejárat előtti lépcső

R

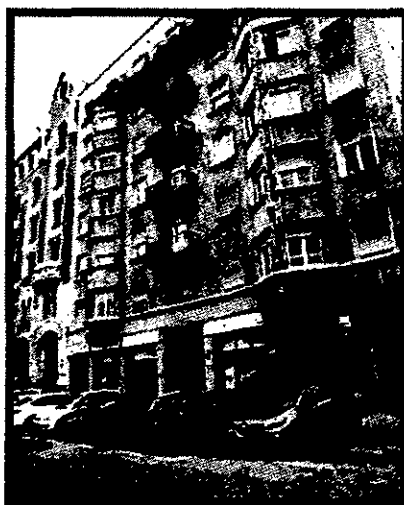


CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(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-582

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 3.



szám alatti

35194/0/A/3 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

28 90

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-582
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingyen cím (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 3.
Helyrajzi száma	: 35194/O/A/3
Ingyen megnevezése	: egyéb helyiség
Ingyen jelenlegi hasznosítása	: értékesítési iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 17 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 17 m ² Fajlagos m ² ár: 494 173 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1490 m ²
Eszmei hányad	: 53 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Ór utca 8.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlő 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: **8 400 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-négyszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 740 000 Ft**
azaz **Egymillió-hétszáznegyvenezer- 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.

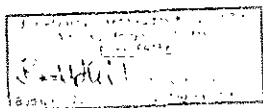
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. augusztus 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 31.

2020. SEPT. 03.



GPR-Vagyontértékelő Kft

1082 Budapest, József tér
1082 Budapest, József tér
1082 Budapest, József tér

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérő 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: Bérő, 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, Horváth Mihály tér 16. fsz. 3.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 17,0 m²
 Helyrajzi száma: 35194/0/A/3
 Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: értékesítési iroda
 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, Csarnok negyed kerületrészében, az Őr utca és a Német utca közötti részen fekszik, a Horváth Mihály téren.

Az épülettel szemben VIII. kerület legnagyobb temploma, a Szent József-plébániatemplom található, előtte kicsi parkrésszel és parkolóval. A tér délkeleti felén a Budapesti Fazekas Mihály Gyakorló Általános Iskola és Gimnázium épülete, nyugati felén új irodaépület fekszik. A középületeken kívül a téren historizáló, modern és kortárs lakóházak találhatók zárt sorú beépítésben.

A negyed kapcsolatai minden irányban erősek és jellegzetesek, fontos terekkel (Blaha Lujza tér, Rákóczi tér, Harminkettesek tere) és utcákkal (József körút, Baross utca, Népszínház utca), mely útvonalak mentén erős kiskereskedelmi, szolgáltató és egyéb vállalkozó tevékenység alakult ki.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befogadó épület kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszkeretű cseréppel héjalt magastetővel épült 1911-ben, melynek tartószerkezete bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az épület falán Sándorfi Ede (szül.: Eduard Škrabánek) szlovák katolikus pap és lapszerkesztő emléktáblája látható.

A vizsgált albetét az épület utcafronti részén helyezkedik el, a kaputól balra, a I. utcai bejáratú ingatlan. Bejárata ráccsal védett, valamint napellenző ponyvával ellátott, a kirakat nagy üvegportál kialakítású. Az ingatlan egy légterű, melyet a bérlő 2019 őszén felújított. A felújítás során a galéria elbontásra került, valamint burkolatot, falazatot, villanyvezetékeket cserélt a bérlő. Az albetétben nincs vizeshelyiség, fűtés távhőről megoldott, hűtésére mobil klíma áll rendelkezésre. Az ingatlan riasztóval kiépített, és albetétben belüli villanyórával rendelkezik.

Bejárati nyílás magassága: 2,36 m

Belső tér belmagassága: 4,14 m

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében jó műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1911	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 6 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	bauxitbeton	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett	felújított
Belső terek burkolata:	laminált parketta	felújított
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fakeretbe foglalt üveg kirakat	jó
Bejárati nyílás magassága:	2,36 m	normál
Átlagos belmagassága:	4,14 m	magas
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	távhő, 1 db acéllemez radiátor hőleadóval	jó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállítások:	villany-csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	jó
Felújítás éve:	2019	
Felújítás tárgya:	szövegben részletezve	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület kora a szerkezeteken, a külső megjelenésen kevésbé látszik, és jelen állapotban a korához képest jó állapotban van.

Az épület felújítását a Józsefvárosi Önkormányzat támogatta 2016-ban.

Albetét:

Az albetét padlóburkolata és a falak felületképzése a tavalyi évben történt felújításnak köszönhetően jó állapotban van, épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható sehol.

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
eladótér	lam. parketta	festett	16,42 m ²	100%	16,42 m ²
mérési korrekció			0,58 m ²	100%	0,58 m ²
Összesen:			17,00 m²		17,00 m²
Összesen, kerekítve:			17 m²		17 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

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 hatályaon 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 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% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. III. 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 értékéből 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-kinálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

a.) fizikai romlás,

b.) funkcionális avulás és

c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, 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:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	1490 m ²	
Eszmei hányad:	53	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,90 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 740 000 Ft	, Egymillió-hétszáznegyvenezer- 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, Horváth Mihály tér 16. fsz. 3.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Csarnoknegyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	17	44	33	59	32	59
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	29 990 000	32 900 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	529 091	410 339	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	4%	2%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-5%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-15%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-7%	-13%	9%	-34%	-6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		530 918	458 193	448 090	560 907	472 756
Fajlagos átlagár:		494 173 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 400 941 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 400 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, félszuterén. ingatlan.com/ 31608619
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárással is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

8 400 000 Ft

azaz Nyolcmillió-négyszázezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 3.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	17	42	31	48
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	100 000	350 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		6 429	2 903	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	1%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-25%	-5%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-33%	1%	-27%
Korrigált fajlagos alapár:		4 339 Ft/m ² /hó	2 944 Ft/m ² /hó	4 797 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 027 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m²-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó műszaki állapotú üzlethelyiség. ingatlan.com/31408141
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	4 027 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	657 206 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 19 716 Ft
Igazgatási költségek:	2% 13 144 Ft
Egyéb költségek:	5% 32 860 Ft
Költségek összesen:	65 721 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	591 486 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	8 450 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 450 000 Ft

azaz Nyolcmillió-négyszázötvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	8 400 000 Ft	100%	8 400 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 450 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			8 400 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 400 000 Ft

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **8 400 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-négyszázezer- Ft .**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2020. augusztus 18.
 Szaktelemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2020. augusztus 31.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 5000004/279607/2020
2020.07.20

BUDAPEST VIII KER
Köztérület 35194/0/A/3 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII KER Horváth Mihály tér 16 földrajzi		"Földhivatali Főosztály alatt"	
I RESZ			
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai megnevezés	terület m2	szobák száma egy-sz. fel	eszméi hányad tulajdoni forma
egyéb helyiség	17	0 0	53:10000 onkormányzati
Bejegyző határozat: 99/1960/1996/1-16/10.08			
2. bejegyző határozat: 10/107/1996/1-16/05.16			
Társaság			
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek			
II RESZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 10/107/1996/199: 05.16			
jogcím: eredeti felvétel			
jogállás: tulajdonos			
név: VIII KER JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA			
cím: 1082 BUDAPEST VIII KER Bajor utca 61-67			
III RESZ			
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

[Handwritten signature and number 39]

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 643 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35194 hrsz.-ú 1496 m² alapterületű, természetesen Bp. VIII, Horváth Mihály tér 16. szám alatti hárszíngyalant -annak 6 lakások és helyiségek területére-, 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

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok minden részén, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzok és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések.

40 50

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségi területek:

A; B; C ÉPÜLETEK:

I.	Telek	1490	m ²
II.	Udvar	738	m ²
III.	Átjáró	26,10	m ²
IV.	Átjáró	16,03	m ²
V.	Zárt udvar 2.	25,40	m ²

b/ További közös tulajdonban levő vagyontárgyak:

- VI. Viznyomó alapvezetékek az utcai bekötéstől az épületbe való becsatlakozásig. Szennyvízcsatorna az utcai bekötéstől az épületbe való bekötésig.
- VII. Elektromos vezetékek az utcai bekötéstől az épületbe való főkapcsolóig. Gáz alapvezetékek az utcai főelzárótól az épületbe való bekötésig.
- VIII. Kerítés 69 fm

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz: tízezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

Pinceszint

IX.	Lomtárolók	87,50 m ²
X.	Lomtárolók	60,90 m ²
XI.	Közlekedő	12,80 m ²
XII.	Raktár	13,46 m ²
XIII.	Raktár	91,40 m ²
XIV.	Kazánház	28,94 m ²
XV.	Gázérzékelő	13,50 m ²
XVI.	Vízisztító	7,03 m ²
XVII.	Elektromos helyiség	8,17 m ²
XVIII.	Előtér	2,00 m ²
XIX.	Közlekedők	45,45 m ²
XX.	Mérő helyiség	12,36 m ²
XXI.	Zárt udvar i.	21,30 m ²
XXII.	Felvonó	1,44 m ²
XXIII.	Lépcsőház	4,60 m ²

Pinceszint összesen: 410,93 m²

Földszint

XXIII.	Lépcsőház	11,76 m ²
XXIV.	Bejárat	26,10 m ²
XXV.	Előtér	17,70 m ²
XXVI.	Közlekedő	4,20 m ²
XXVII.	Gondnoki iroda	7,90 m ²
XXVIII.	Közös WC /nemlakás bérlemények használatára/	8,30 m ²
XXIX.	Függőfolyosó	5,60 m ²
XXX.	Légudvar	0,96 m ²

Földszint összesen: 82,52 m²

I. emelet

XXIII.	Lépcsőház	11,76 m ²
XXXI.	Előtér	6,60 m ²
XXXII.	Közlekedő	4,20 m ²
XXXIII.	Függőfolyosó	6,32 m ²
XXXIV.	Légudvar	1,05 m ²

I. emelet összesen: 31,93 m²

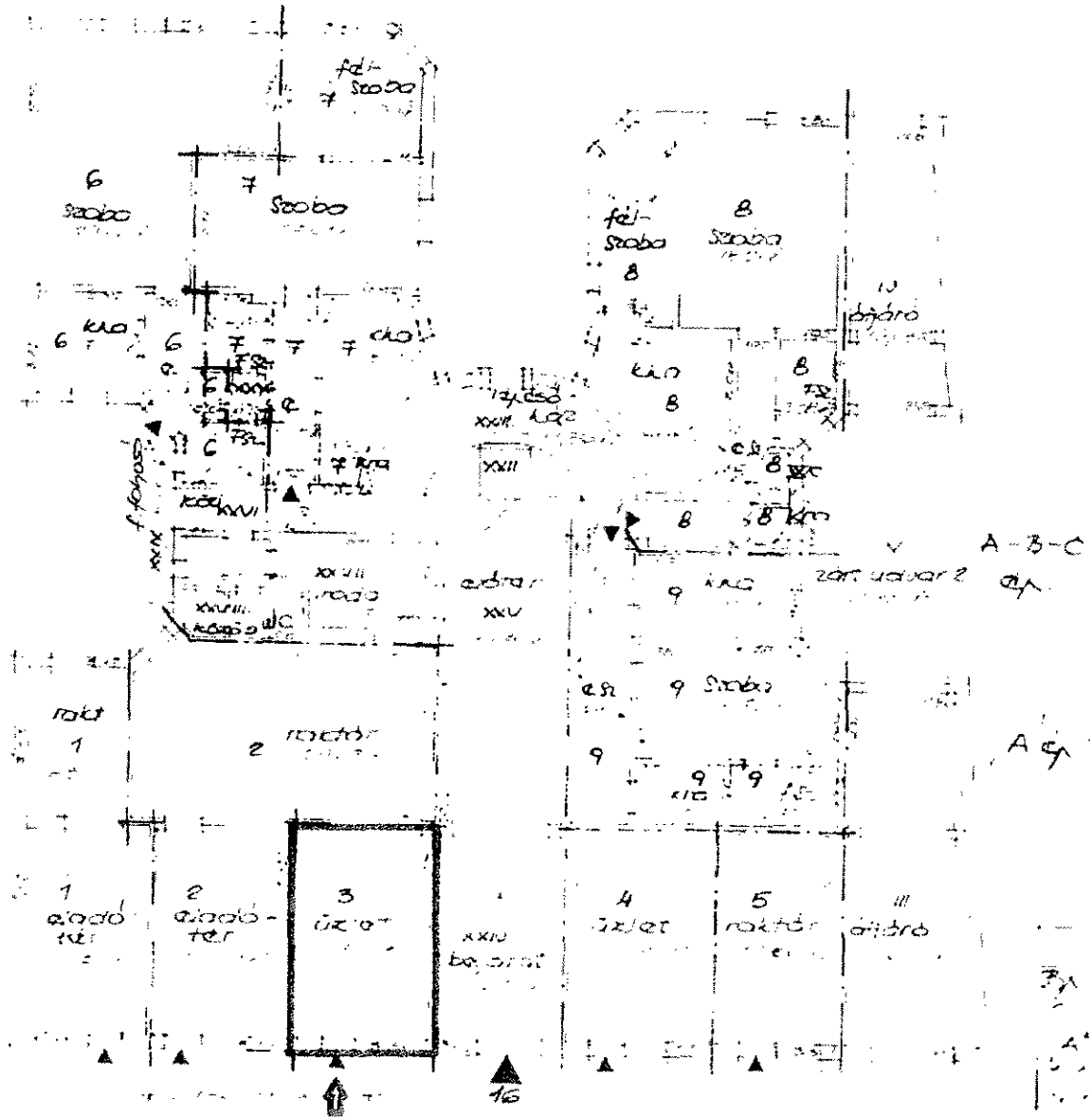
2. A Jársefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező a 35194/0/A/3 hrsz. az 613/4 tulajdoni lapozamú, és a 2. számú társasháztelepítési illetékesnek tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt **Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól jobbra, III. utcai bejárattal 46 m² alapterületű eladóter, raktár helyiségekkel ellátott nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdon XXVIII. sz. W. használati jogával, melynek a tulajdonos maradványonsszámból 144/10.000-ei rész tulajdoni illetőség tartozik.**

3. A Jársefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező a 35194/0/A/3 hrsz. az 613/4 tulajdoni lapozamú, és a 3. számú társasháztelepítési illetékesnek tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt **Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól jobbra, III. utcai bejárattal 17 m² alapterületű eladóter, raktárakkal ellátott nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdon XXVIII. sz. W. használati jogával, melynek a tulajdonos maradványonsszámból 53/10.000-ei rész tulajdoni illetőség tartozik.**

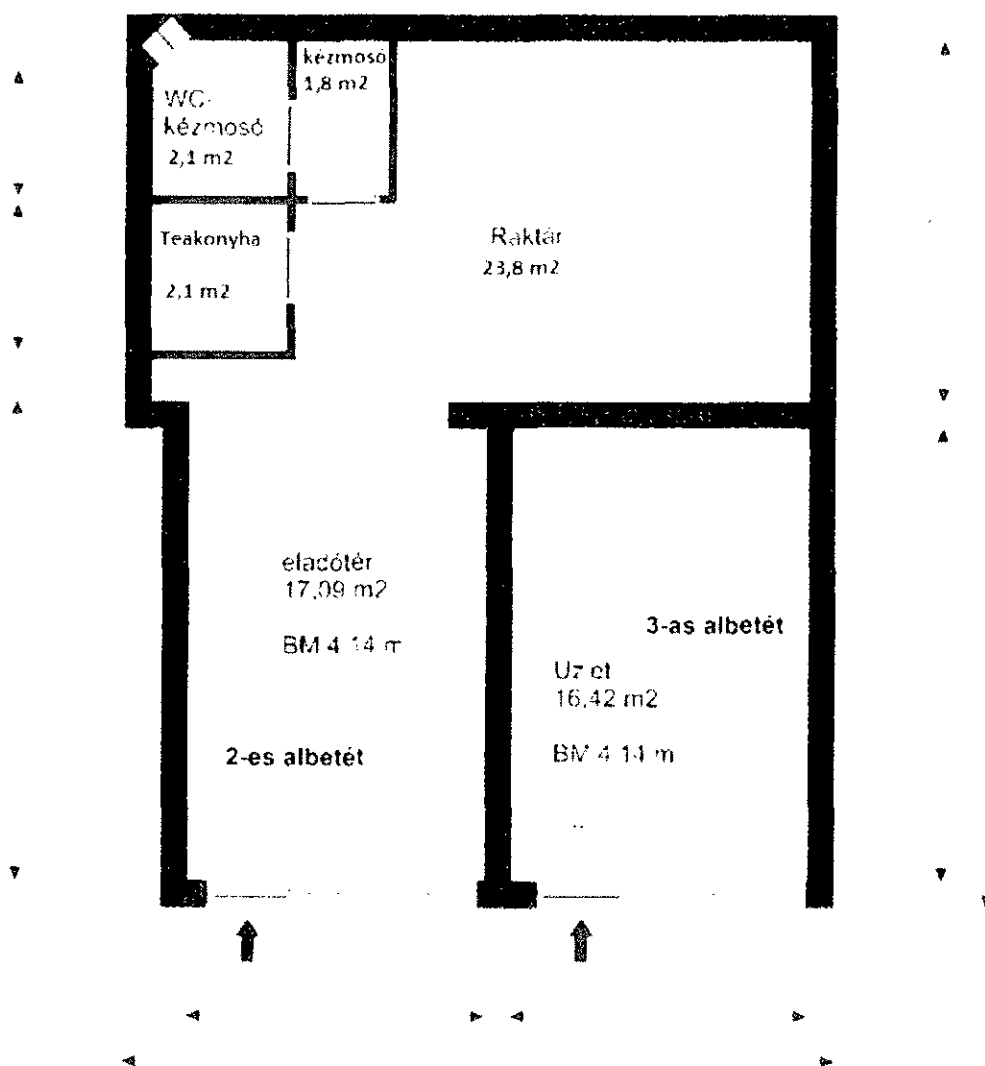
4. A Jársefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező a 35194/0/A/3 hrsz. az 613/4 tulajdoni lapozamú, és a 4. számú társasháztelepítési illetékesnek tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt **Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól jobbra, III. utcai bejárattal 16 m² alapterületű eladóter, raktárakkal ellátott nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdon XXVIII. sz. W. használati jogával, melynek a tulajdonos maradványonsszámból 50/10.000-ei rész tulajdoni illetőség tartozik.**

5. A Jársefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező a 35194/0/A/3 hrsz. az 613/5 tulajdoni lapozamú, és az 5. számú társasháztelepítési illetékesnek tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt **Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól jobbra, III. utcai bejárattal 17 m² alapterületű raktár helyiségekkel ellátott nem lakás célját szolgáló helyiség, melynek a tulajdonos maradványonsszámból 53/10.000-ei rész tulajdoni illetőség tartozik.**

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

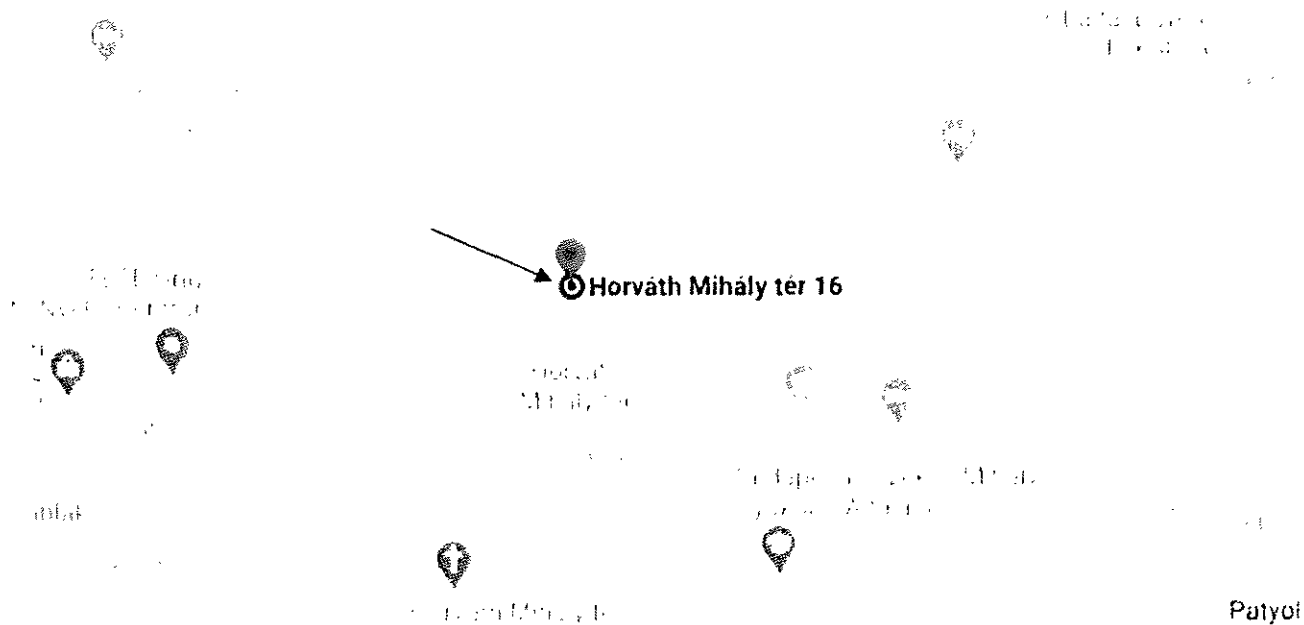


ALAPRAJZ



4590

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



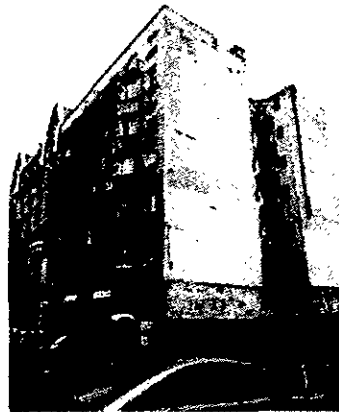
02. utcakép



03. utcakép



04. homlokzat



05. tűzfal

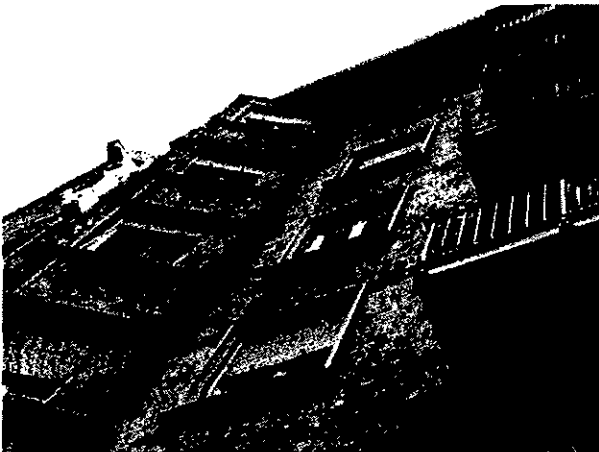
46 98



06. utcafront



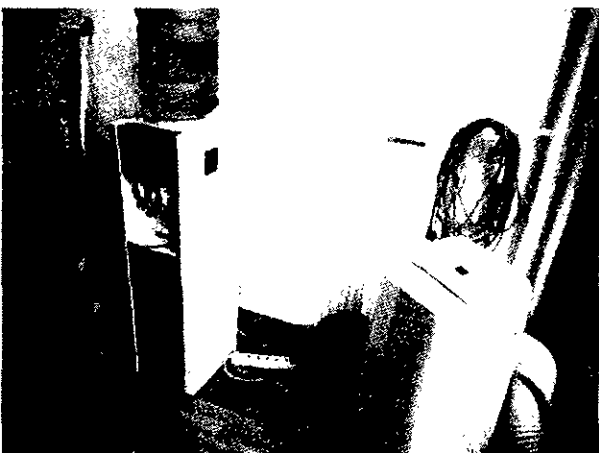
07. lépcső



08. bauxitbetonos épület



09. mobil klíma

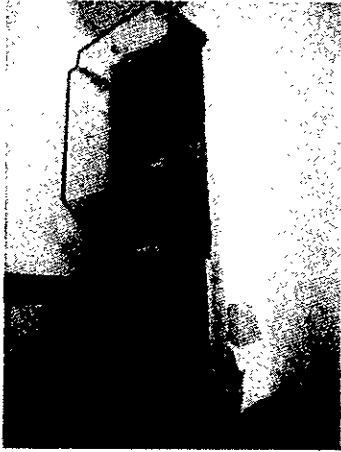


10. acéllemez radiátor

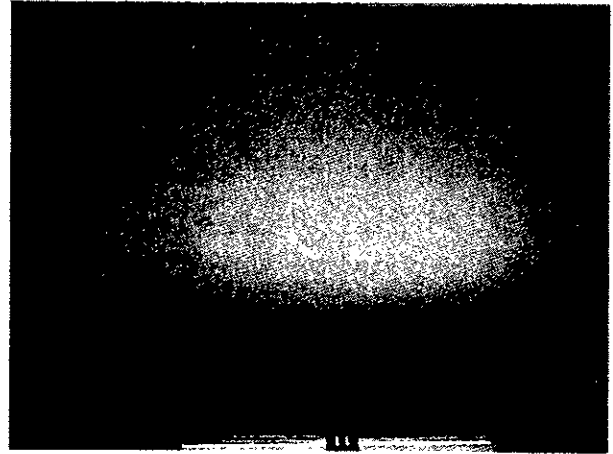


11. belső tér

SP
117

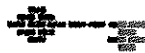


12. villanyóra



13. mennyezet

R



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(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-583

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.



sám alatti

35194/0/A/4 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

Sz 49

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-583
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.
Helyrajzi száma	: 35194/O/A/4
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: értékesítési iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 16 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 16 m ² Fajlagos m2 ár: 523 319 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1490 m ²
Eszmei hányad	: 50 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Ór utca 8.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlő 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: **8 370 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-háromszázhetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 640 000 Ft**
azaz **Egymillió-hatszáznegyvenezer- 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.

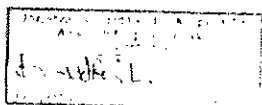
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékeft jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. augusztus 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 31.

2020. SZEPTEMBER 03.



CPR-Vagyoneertekelo Kft.
1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.
1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.
Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Ór utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérlő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlő 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: Bérlő, 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, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.
Tulajdoni lap szerinti területe: 16,0 m²
Helyrajzi száma: 35194/0/A/4
Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: értékesítési iroda
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, Csarnok negyed kerületrészében, az Ór utca és a Német utca közötti részen fekszik, a Horváth Mihály téren.

Az épülettel szemben VIII. kerület legnagyobb temploma, a Szent József-plébániatemplom található, előtte kicsi parkrésszel és parkolóval. A tér délkeleti felén a Budapesti Fazekas Mihály Gyakorló Általános Iskola és Gimnázium épülete, nyugati felén új irodaépület fekszik. A középületeken kívül a téren historizáló, modern és kortárs lakóházak találhatók zárt sorú beépítésben.

A negyed kapcsolatai minden irányban erősek és jellegzetesek, fontos terekkel (Blaha Lujza tér, Rákóczi tér, Harminckettesek tere) és utcákkal (József körút, Baross utca, Népszínház utca), mely útvonalak mentén erős kiskereskedelmi, szolgáltató és egyéb vállalkozó tevékenység alakult ki.

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

51 8

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befogadó épület kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült 1911-ben, melynek tartószerkezete bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az épület falán Sándorfi Ede (szül.: Eduard Škrabánek) szlovák katolikus pap és lapszerkesztő emléktáblája látható.

A vizsgált albetét az épület utcafronti részén helyezkedik el, a kaputól jobbra, a I. utcai bejáratú ingatlan. Bejárata ráccsal védett, valamint napellenző ponyvával ellátott, a kirakat nagy üvegportál kialakítású. A bérlő 2019 őszén felújította az ingatlant, melynek során a galériát elbontotta, wc-t, szanitert, burkolatot, falazatot, villanyvezetékeket cserélt. Az ingatlan hűtésére mobil klíma áll rendelkezésre, a melegvíz-ellátásról átfolyós kisméretű vízmelegítő gondoskodik, a fűtés távhőről megoldott. Az albetét riasztóval kiépített, valamint albetéten belüli vízórával és villanyórával rendelkezik.

Bejárati nyílás magassága: 2,36 m

Belső tér belmagassága: 4,14 m

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Össességében jó műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1911	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 6 emelet		
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés		közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla		közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	bauxitbeton		közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat		közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett		közepes

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújított
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált	felújított
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújított
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújított
Külső nyílászárók:	fakeretbe foglalt üveg kirakat	jó
Bejárati nyílás magassága:	2,36 m	normál
Átlagos belmagassága:	4,14 m	magas
Belső nyílászárók:	faszerkezet	jó
Fűtési rendszer:	távhő, lemezzradiátor hőleadóval	jó
Melegvíz biztosítása:	kisméretű villany	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-csatorna-víz	jó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	jó
Felújítás éve:	2019	
Felújítás tárgya:	szövegben részletezve	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület kora a szerkezeteken, a külső megjelenésen kevésbé látszik, és jelen állapotban a korához képest jó állapotban van.

Az épület felújítását a Józsefvárosi Önkormányzat támogatta 2016-ban.

Albetét:

Az albetét padlóburkolata és a falak felületképzése a tavalyi évben történt felújításnak köszönhetően jó állapotban van, épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható sehol.

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlet	kerámia	festett	12,95 m ²	100%	12,95 m ²
teakonyha	kerámia	festett+csempe	1,90 m ²	100%	1,90 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,80 m ²	100%	0,80 m ²
mérési korrekció			0,35 m ²	100%	0,35 m ²
<i>Összesen:</i>			16,00 m ²		16,00 m ²
Összesen, kerekítve:			16 m²		16 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

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 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 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
- elhelyekedés, 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% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. III. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, 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:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	1490 m ²
Eszmei hányad:	50 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,45 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 640 000 Ft , Egymillió-hatszáznegyvenezer- 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, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Csarnoknegyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	16	44	33	59	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	29 990 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	529 091	410 339	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	4%	2%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-5%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-2%	-8%	14%	-28%	-1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		560 127	485 176	469 017	603 924	498 351
Fajlagos átlagár:		523 319 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 373 104 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 370 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, félszuterén. ingatlan.com/31608619
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejáráttal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

8 370 000 Ft

azaz Nyolcmillió-háromszázhetvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	16	42	31	48
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	100 000	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		6 429	2 903	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	2%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	0%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-27%	7%	-22%
Korrigált fajlagos alapár:		4 667 Ft/m ² /hó	3 092 Ft/m ² /hó	5 132 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 297 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m²-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31408141
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	4 297 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	660 019 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 19 801 Ft
Igazgatási költségek:	2% 13 200 Ft
Egyéb költségek:	5% 33 001 Ft
Költségek összesen:	66 002 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	594 017 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	8 490 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 490 000 Ft

azaz Nyolcmillió-négyszázkilencvenezer 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:	8 370 000 Ft	100%	8 370 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 490 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			8 370 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 370 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **8 370 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-háromszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. augusztus 18.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 31.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoku út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Dátum: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/279614/2020

2020. 07. 20.

BUDAPEST VIII KER.

Beltérület 35194/0/A/4 helyrajzi szám.

1082 BUDAPEST VIII KER Horváth Mihály tér 16 földszint "felülvezérgépját alatt" I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai megnevezése	terület m2	szobák száma egész fel	szomsz. hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	16	0	6	50:10000
Egységszám: 999988/1999/1999 10 06				

2. bejegyző határozat 109107/1996/1996 05 16

Tarthatóság

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott feljegyzések

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 109107/1996/1996 05 16

jóváírás eredeti felvétel

jóváírás tulajdonos

név: VIII KER JÓZSEFVÁROSI KÖZMŰVELÉSI ÉS KÖZNEVELÉSI HIVATALA

szám: 1082 BUDAPEST VIII KER Baross utca 63/a

III 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

60/80

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 643 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35194 hrsz-ú 1490 m² alapterületű, természetben Bp. VIII, Horváth Mihály tér 16. szám alatti hársíncatlant -annak a lakások és helyiségek berületére-, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 31. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

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 telekészek, 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 ingatlanhoz tartozó részek, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

A; B; C ÉPÜLETEK:

I.	Telek	1490	m ²
II.	Udvar	138	m ²
III.	Átjáró	26,10	m ²
IV.	Átjáró	16,03	m ²
V.	Zárt udvar 2.	25,40	m ²

b/ További közös tulajdonban levő vagyontárgyak:

- VI.** Víznycmó alapvezetékek az utcai bekötéstől az épületbe való becsatlakozásig. Szennyvízcsatorna az utcai bekötéstől az épületbe való bekötésig.
- VII.** Elektromos vezetékek az utcai bekötéstől az épületbe való főkapcsolóig. Gáz alapvezetékek az utcai fővezetéstől az épületbe való bekötésig.
- VIII.** Készítés 69 fm

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz: tízezer/tízezered tulajdoni hányadból áll.

Sp
62

Pinceszint

IX.	Lomtárolók	87,50 m ²
X.	Lomtárolók	60,90 m ²
XI.	Közlekedő	12,80 m ²
XII.	Raktár	13,46 m ²
XIII.	Raktár	91,40 m ²
XIV.	Kazánház	28,94 m ²
XV.	Gázérzékelő	13,50 m ²
XVI.	Víz tisztító	7,03 m ²
XVII.	Elektromos helyiség	8,17 m ²
XVIII.	Előtér	2,00 m ²
XIX.	Közlekedők	45,45 m ²
XX.	Mérő helyiség	12,36 m ²
XXI.	Zárt udvar 1.	21,38 m ²
XXII.	Felvonó	1,44 m ²
XXIII.	Lépcsőház	4,60 m ²

Pinceszint összesen: 410,93 m²

Földszint

XXIII.	Lépcsőház	11,76 m ²
XXIV.	Bejárat	26,10 m ²
XXV.	Előtér	17,70 m ²
XXVI.	Közlekedő	4,20 m ²
XXVII.	Gondnoki iroda	7,90 m ²
XXVIII.	Közös WC /nemlakás bérlemények használatára/	8,30 m ²
XXIX.	Függőfolyosó	5,60 m ²
XXX.	Légudvar	0,96 m ²

Földszint összesen: 82,52 m²

I. emelet

XXIII.	Lépcsőház	11,76 m ²
XXXI.	Előtér	6,60 m ²
XXXII.	Közlekedő	4,20 m ²
XXXIII.	Függőfolyosó	6,32 m ²
XXXIV.	Légudvar	3,05 m ²

I. emelet összesen: 31,93 m²

2./ A Műcsiszvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A 3 hrsz. sz. 643/3 tulajdoni lapszámú, és a 2. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervezésben 2. számmal jelölt **Ep. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól balra, II. utcai bejárattal 46 m² alapterületű eladóter, rakat helyiségekkel álló nem lakás célját szolgáló helyiség**, a közös tulajdon XXVIII. sz. ki. használati jogával, melyhez a költségekben maradó vagyონrészekből 144/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

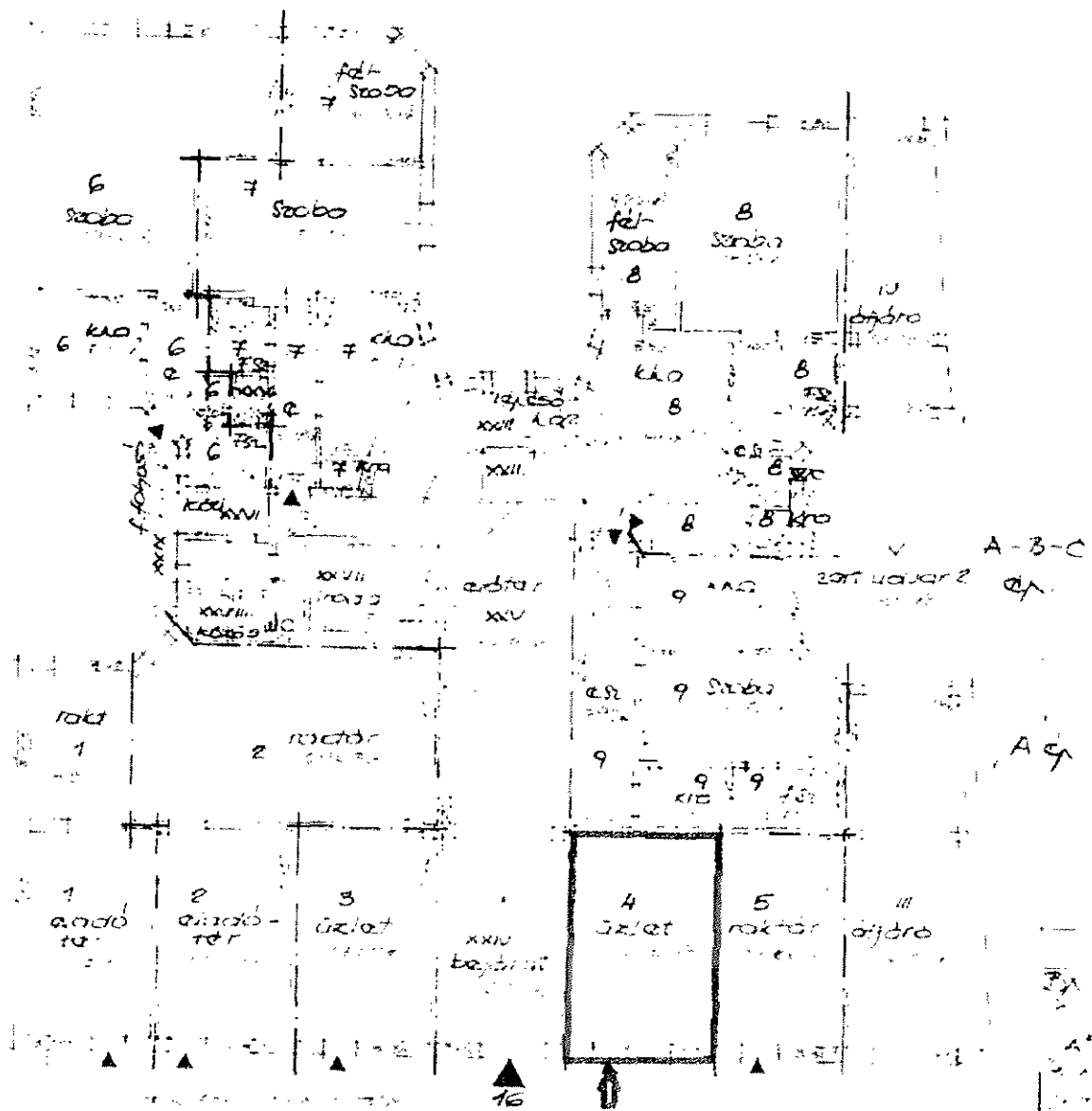
3./ A Műcsiszvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A 3 hrsz. sz. 643/3 tulajdoni lapszámú, és a 3. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervezésben 3. számmal jelölt **Ep. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól balra, II. utcai bejárattal 17 m² alapterületű dílőthelyiséggel álló nem lakás célját szolgáló helyiség**, a közös tulajdon XXVIII. sz. ki. használati jogával, melyhez a költségekben maradó vagyónrészekből 53/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

4./ A Műcsiszvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A 4 hrsz. sz. 643/4 tulajdoni lapszámú, és a 4. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervezésben 4. számmal jelölt **Ep. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól jobbra, II. utcai bejárattal 16 m² alapterületű dílőthelyiséggel álló nem lakás célját szolgáló helyiség**, a közös tulajdon XXVIII. sz. ki. használati jogával, melyhez a költségekben maradó vagyónrészekből 50/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./ A Műcsiszvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A 5 hrsz. sz. 643/5 tulajdoni lapszámú, és a 5. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervezésben 5. számmal jelölt **Ep. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól balra, II. utcai bejárattal 17 m² alapterületű rakat helyiségekkel álló nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a költségekben maradó vagyónrészekből 53/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

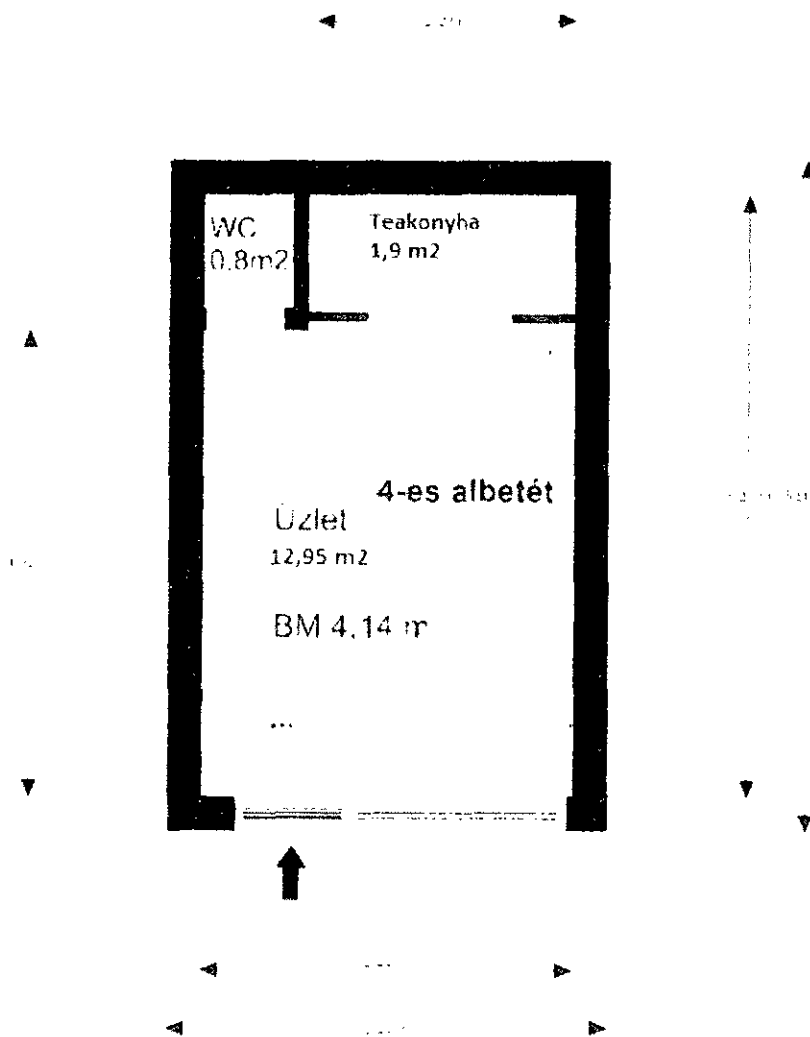
648

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

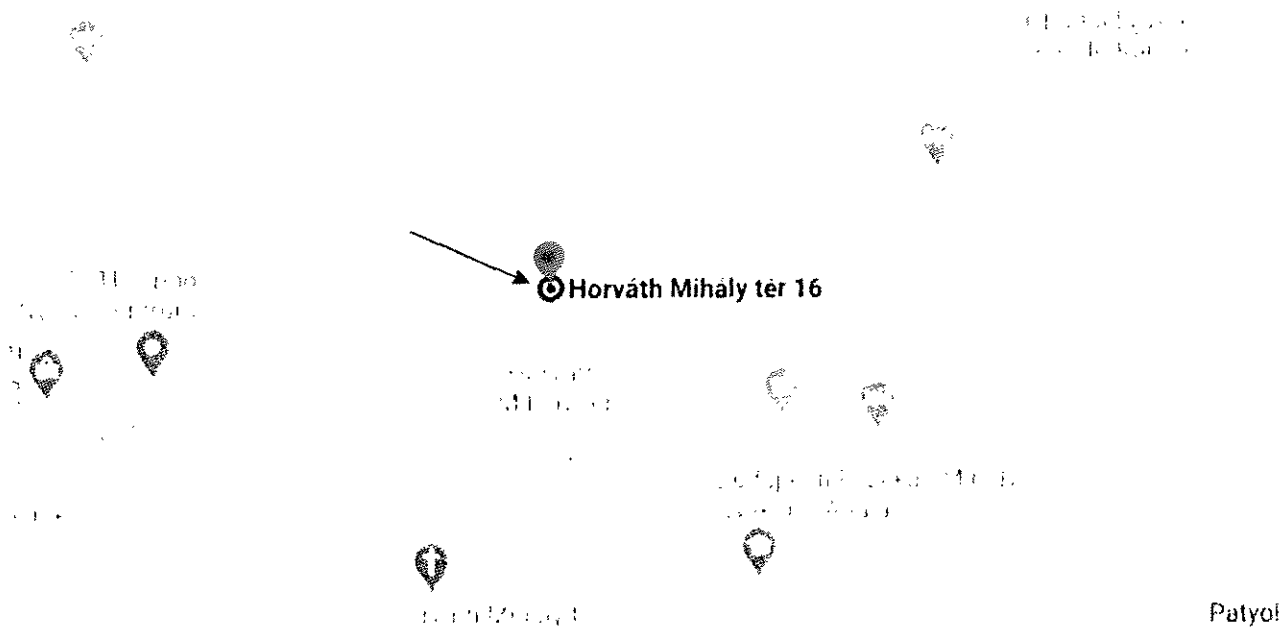


90 65

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



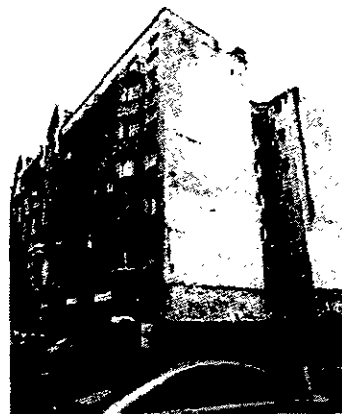
02. utcakép



03. utcakép



04. homlokzat



05. tűzfal

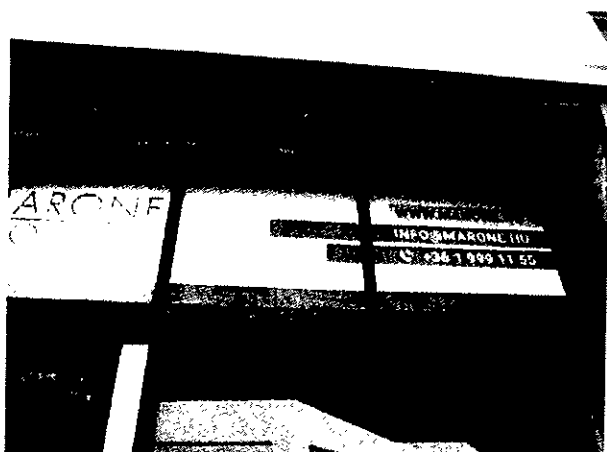
SP 67



01. utcafront



02. utcafront



03. napellenzőponyva



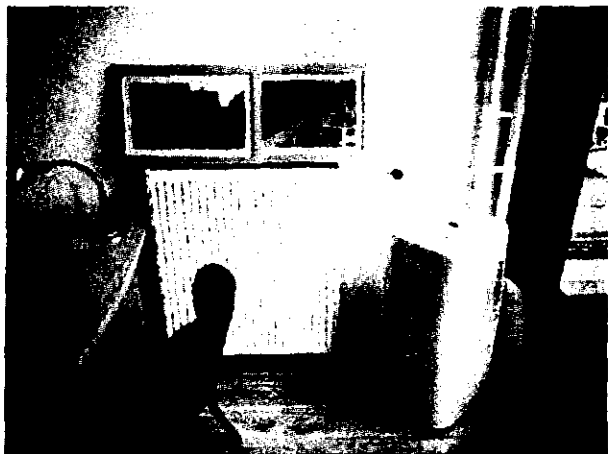
04. bejárat



05. üvegportál



06. mobil klíma



07. acéllemez radiátor



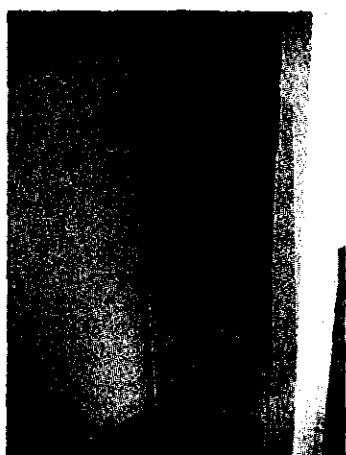
08. mennyezeti világítás



09. wc



10. wc



11. teakonyha/villanyóra



12. vízóra

