

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

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

Készítette: Liszi Mónika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
9 db értébecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek közül 9 elidegenítésére teszünk javaslatot.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási, illetve Helyiséggazdálkodási Irodájával folytatott egyeztetés alapján az alábbiakban megnevezett ingatlanok elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehet hasznosítani, bérbevételükre nincs igény.

A versenyeztetési eljárások közül az alábbi 9 üres lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek más versenyeztetési eljárásokhoz képest, továbbá az ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz általában nincs jelentkező az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt

Az ingatlanok címei és az értébecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- **A Budapest VIII. kerület, Baross utca 80. A lh. földszint 5. szám alatti, 35252/0/A/5 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 5.780.000 Ft (262.727 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 26. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. június 6-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok-negyedben, egy 1950-es években épült házban helyezkedik el. Az albetét az épület belső udvari oldalához toldalékként épített földszintes, lapos tetős épületben van. A teherhordó falszerkezet téglából, a födém borított fa szerkezettel készült. Lábazati részén vakolathibák találhatók, jelentős mértékű a vakolatomlás, mállás, tászkodás, valamint az épület süllyedésére utaló harántrepedés. A lábazat és a betonnal burkolt belső udvar találkozási pontjain aljnövényzet növekedik, felszíni csapadék bejutását lehetővé téve a helyiségek padozata alá. A lapos tetőszerkezet állapota nem behatárolható. Az értékelt ingatlan fa tok- és szárnyszerkezetű, hő- és biztonságtechnikailag nem megfelelő. A belső falfelületeken jelentős felszíni és talaj menti ázásból adódó, valamint hőhidaknak**

köszönhető vakolathibák (vakolatomlás, mállás, penészesedés) láthatóak. A fürdőben is jelentős mértékű a feketepenész jelenléte. Közcsatornára csatlakozás biztosított, vízóra megtalálható, villanyóra leszerelve, gáz nem kiépített, de a társasházban elérhető a hálózat. Kiépített fűtésrendszerrel nem rendelkezik, a meleg-víz ellátást villanybojler biztosítja. A fürdőben WC nincs. Az egyetlen homlokzati ablak párnafa tokozású, gerébtokos szerkezettel készült, bontandó állapotú. Az épület műszakilag és esztétikailag erőteljesen leromlott, amortizált állapotban van, az ingatlan lakhatóvá tétele pénzügyileg nem rentábilis.

A Nyolc Kör Kft. tájékoztatása alapján a társasház gazdálkodása stabil, az 1.583.497 Ft kinnlevőség három nagyobb tartozó miatt alakult ki.

- **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 16. 2. emelet 26.** szám alatti, 35978/0/A/79 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 7.280.000 Ft (291.200 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 26. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. június 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy-negyedben, egy 1880-as években épült ház második emeletének belső udvari részén helyezkedik el, bejárata a nyitott közlekedő folyosóról nyílik. A fa tok és szárnyszerkezetű bejárati ajtó biztonságtechnikailag nem megfelelő, cserére szorul. Közműrendszerek közül az összes kiépített, villanyóra és gázóra megtalálható, de a rendszerről le vannak kötve. Az ingatlan az elmúlt évtizedben tűzkárt szenvedett, a falszerkezet egészén ennek nyomai láthatók. A konyhából könnyűszerkezetes rendszerrel leválasztott fürdőben csak kád volt beépítve, melyet eltávolítottak. A fűtési lehetőséget a szobában található parapetes gázkonvektor biztosítja. A meleg-víz ellátást biztosító villanybojlert eltávolították. A padló és falburkolatok erőteljesen amortizált állapotban vannak, cseréjük szükséges. A szobában parketta, a többi helyiségben mozaiklapra terített linóleum található. A szoba festett, tapétázott, enyhe penészesedéssel, a konyha a fürdő részben csempézett, ablaka a belső udvarra tájolt, cserére szorul.
- **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10/A. 3. emelet 34.** szám alatti, 35974/0/A/38 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 9.240.000 Ft (308.000 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 26. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. június 6-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy-negyedben, egy 1880-as években épült házban helyezkedik el. Bejárata környékén jelentősebb szerkezeti és esztétikai hiba nem található, ajtaja biztonságtechnikailag megfelelő, fémráccsal védett. Közműrendszerek közül az összes kiépített, vízóra, villanyóra és gázóra megtalálható. Tisztálkodási lehetőség a konyhával egy légtérben kialakított fürdőkádban lehetséges, mellette szabálytalanul kialakított pissoir található. A lakáshoz tartozó WC a lakás melletti közös helyiségben található. A fűtést a szobában található, kéménybe kötött gázkonvektor, a meleg-víz ellátást villanybojler biztosítja. A konyhában ázás nyomai láthatók, a bejárat mellett enyhe a vakolatomlás. A padló- és falburkolatok felújítandó állapotban vannak, a szobában festett hajópadló, a konyhában mozaiklapra terített linóleum található. A szoba festett, a konyha részben csempézett. Az utcára tájolt homlokzati nyílászárók cserére szorulnak.
- **A Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 23. 2. emelet 65.** szám alatti, 34617/0/A/63 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 11.300.000 Ft (353.125 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. június 6-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Népszínház negyedben, egy 1900-as években épült házban helyezkedik el. Az ingatlan bejárata a belső udvari, nyitott közlekedő folyosóról érhető el. Az albetét kiépített víz, közcsatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített közműmérők közül csak villanyóra van. Vízvételi lehetőség a bejárat melletti falikútról lehetséges, közcsatornára csatlakozás is csak itt megoldott. Nincs kiépített fürdő, WC, meleg-víz ellátást és fűtést biztosító rendszer. A szobában kéménykürtő található. Az üvegezett bejárati ajtó fa tok-és szárnyszerkezettel készült, biztonságtechnikailag megfelelő. Az ablakok udvari tájolásúak. A

konyha falszerkezetén vakolathibák, mállás és penészesedés láthatók. A padlóburkolatok elhasználódtak, cserére szorulnak.

A Közös Kép Társasházkezelő tájékoztatása szerint a társasház fizetőképes, megtakarítással rendelkezik, a tulajdonosok fizetési hajlandósága összességében megfelelő.

- **A Budapest VIII. kerület, Nap utca 18. 2. emelet 13/A.** szám alatti, 35619/0/A/15 hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 8.340.000 Ft (417.000 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. május 26. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. június 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin-negyedben, egy 1910-es években épült házban helyezkedik el. Az épület két lépcsőházból áll, az ingatlant a hátsó lépcső felől lehet megközelíteni. Az albetét elosztása szerint egy szobás, melyből egy konyha és egy galéria került leválasztásra. A konyhában egy kisméretű zuhanyzó is kiépítésre került, a társasházi közös terület egy részét felhasználva. A lakás fűtése beépített split klímáról üzemel. A konyhában a meleg-víz ellátásról vízmelegítő, a zuhanyzóban bojler gondoskodik. A két szobai ablak a belső udvarra néz. A lakás adottságai és gépészeti adottságai csak félkomfort kialakítását teszik lehetővé, ez már kialakításra került, azonban nem szabályos. A teljes komfortosításra a lakás nem alkalmas. A vizesblokk kialakítása előtt a földem vízszigetelése kötelező. A társasházi közösség hozzájárulása szükséges a lefolyó vezeték bővítéséhez.
- **A Budapest VIII. kerület, Orczy út 40. -1. emelet 2.** szám alatti, 38791/0/A/66 hrsz.-ú, 72 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 5.330.000 Ft (74.028 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. július 21. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy-negyedben, egy 1940-es években épült házban helyezkedik el, a Vajda Péter utca felől nyílik. Bejárati ajtaja OSB lappal van pótolva, az utcafronti ablakok üvegezése hiányos. Az albetétbe meredek betonozott lépcsőn lehet lejutni. A raktár több helyiségre osztott, melyben négy raktár és WC található. A belső tér gyenge állapotú, a padozat burkolatlan, a falfelület helyenként vakolt, máshol csak a téglá látszik. A falakon mindenhol penészesedés és vizesedés látható. Önálló fűtés és melegvíz ellátás nincs, közműórákkal sem rendelkezik. Az ingatlanban a gázvezeték fel van újítva.
A Baross88 közös képviseleti iroda tájékoztatása szerint a társasház kifizetetlen számlái miatt jelenleg célbefizetés van érvényben.
- **A Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. földszint 3.** szám alatti, 35488/0/A/23 hrsz.-ú, 13 m² alapterületű, üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 5.180.000 Ft (398.461 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. július 30. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 11-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna-negyedben, egy 1920-as években épült házban helyezkedik el. Az albetét a Baross utca felől fémszerkezetű, üvegezett bejáraton keresztül közelíthető meg, melyhez beton lépcsősor vezet, mellette fémszerkezetű kirakattal, az ajtó előtt biztonságtechnikailag megfelelő állapotú fém ráccsal. Közműrendszerek közül a víz, a közcsatorna és az elektromos rendszer kiépített, a villanyóra eltávolítva, vízóra nincs. Fűtési rendszer nem kiépített, a meleg-víz ellátást a galérián található hőtartós bojler biztosítja. A padló- és falburkolatok elhasználódtak, cserére szorulnak. A falszerkezet jelentős része festett lambéria burkolattal, helyenként üveglapokkal borított.
- **A Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 4. pinceszint 1.** szám alatti, 35076/0/A/29 hrsz.-ú, 51 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 3.980.000 Ft (78.039 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. július 30. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 11-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna-negyedben, egy 1920-as években épült házban helyezkedik el. Az albetét a Kis Fuvaros utca felől, kétszárnyú, fémszerkezetű ajtón keresztül közelíthető meg. Innen fémszerkezetű lépcsősor vezet le az utcafronti helyiségbe, ahonnan boltíves ajtónyíláson

keresztül elérhető a belső raktárrész. A falszerkezet egésze jelentősen amortizált állapotú, a vakolat erősen hiányos, a nyers téglafelületeken vizesedés okozta foltosodás nyomok láthatók. A földémszerkezet vasgerendái sok helyen kilátszanak, átrozsdásodtak. A padlóburkolatok elhasználódottak. Közműrendszerek közül a víz-, és az elektromos rendszer kiépített, villanyóra nem található, a vízóra nem hitelesített. Fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nincs. Az utcafront felé néző ablakok üvegezése hiányzik, a fémszerkezetek rozsdásak.

- **A Budapest VIII. kerület, Tömő utca 32-38.** szám alatti, 36139/1/A/3 hrsz.-ú, 99 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 24.997.000 Ft (252.495 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. szeptember 17. napján aktualizált értékbecslés alapján. Az ingatlan a Losonci-negyedben, egy 1973-ban épült ház legfelső szintjén, a 18. emeleten helyezkedik el. Az albetét a 17. emeletről közelíthető meg zárható ráccsal határolt közös tulajdonú lépcsősoron. Bejárati ajtaja nagy üvegfelülettel rendelkező kétszárnyú, fémszerkezetű, a tágas közlekedő folyosóra nyílik. Innen közelíthetőek meg a külön nyíló irodahelyiségek, illetve a vizes helyiségek. A padló és falburkolatok elhasználódottak, szerkezeti hibák nem tapasztalhatóak. Az ablakok környékén, valamint a falakat áthálózó közművezetékek környékén enyhe ázási nyomok láthatók, melyek azok cseréjét követően megszüntethetőek. A homlokzati nyílászárók az eredetileg beépített, fémszerkezetű, korszerűtlen üvegezéssel ellátott ablakok. A belső terek falfelületei részben meszeltek, az irodák tapétázottak, a padlón az eredeti PVC és padlófilc burkolat található, melyek cserére érettek. Csak ebből az albetétből közelíthető meg a liftgépház, illetve a társasház záró tetőpanel szerkezete. Közműrendszerek közül a vezetékes gáz kivételével az összes kiépített. Távhő szolgáltató általi fűtési hő biztosított, az eredetileg beépített radiátorokon hőmennyiségmérőkkel mérve, a hideg- és melegvíz ellátást biztosító rendszerek kiépítettek. Közműmérők nem fellelhetőek.

Egervári Zoltán közös képviselő az alábbi tájékoztatást adta: „A társasház 2019. évi beszámolójában a megtakarítás, 34.277.339 Ft OTP folyószámlán és 2.577.759 Ft lakáskassza formájában volt elszámolva. A társasháznak kifizetetlen számlája nincs. A tulajdonosi fizetési morál kitűnő jelenleg jogi eljárás egyetlen tulajdonossal szemben sincs. A lakóközösség összetétele 50-50%-ban itt élő tulajdonos, illetve albérlő. Az épületben tudomásom szerint 3 db önkormányzati lakás is van. A meghirdetett helyiség a XVII. emeleten van e fölött a XVIII. szint már a lift gépház szintje. A helyiségek felújításra szorulnak több éve semmilyen tevékenységet nem végeztek ezekben, nem használták. A helyiségek egy részében a társasházi vízhálózat főelzárói (hideg-meleg) találhatóak, ezért ezekhez a hozzáférést biztosítani kell.”

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

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. A lakások tekintetében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendeletben, az elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

Az ingatlanok közül a Baross utca 118., a Kis Fuvaros utca 4. és a Tömő utca 32-38. szám alatti helyiségek HVT területen helyezkednek el. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

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

A jelen előterjesztésben hivatkozott lakások esetében a likvid forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár, míg a helyiségek tekintetében a likvid forgalmi érték 80 %-ának megegyező kikiáltási ár meghatározását javasoljuk.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a Bizottság döntése szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

IV. Jogsabályi környezet

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

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

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

4.1. Dönt

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése alapján, a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az ingatlan a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elidegenítésre kijelölje.

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

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

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

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

a.) lakás esetében

a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,

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

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

b.) helyiség esetében

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

b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

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

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

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

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

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

HATÁROZATI JAVASLAT

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

üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítéséről

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

1. a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 80. A. lp. földszint 5.** szám alatti, 35252/0/A/5 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, 1 szobás félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.780.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
2. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 16. 2. emelet 26.** szám alatti, 35978/0/A/79 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.280.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
3. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10/A. 3. emelet 34.** szám alatti, 35974/0/A/38 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.240.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
4. a **Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 23. 2. emelet 65.** szám alatti, 34617/0/A/63 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 11.300.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
5. a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 18. 2. emelet 13/A** szám alatti, 35619/0/A/15 hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, 1 szobás félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.340.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
6. a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 40. -1. emelet 2.** szám alatti, 38791/0/A/66 hrsz.-ú, 72 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.264.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
7. a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. földszint 3.** szám alatti, 35488/0/A/23 hrsz.-ú, 13 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.144.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti

nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

8. a **Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 4. pincszint 1.** szám alatti, 35076/0/A/29 hrsz.-ú, 51 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.184.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
9. a **Budapest VIII. kerület, Tömő utca 32-38.** szám alatti, 36139/1/A/3 hrsz.-ú, 99 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 19.997.600 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 1.)-9.) pontok esetében 2020. december 31.

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

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


Budapest, 2020. október 5.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

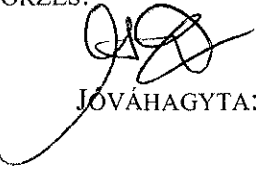
LEÍRTA: LISZI MÓNIKA REFERENS 

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

1. számú melléklet

cím	hrsz.	alap-terület	ingat- lan típusa	java- solt kikiál- tási ár (eFt)	likvid for- galmi érték (eFt)	forgal- mi érték	üresedés dátuma	értékbecs- lés/aktuali- zálás dátuma	vízóra	közös költség célbef. Ft/hó	ár- veré- sen meg- hir- det- ve	rendelet szerinti költség- elví lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkor- mány- zati tulaj- doni há- nyad (%)	önkor- mány- zati tulaj- don db szám
Baross utca 80. A lh. földszint 5.	35252/0/A/5	22 m ²	lakás	5.780	5.780	8.260	2018.10.25	2020.05.26	van	9.164	-	4.877	15,86	4/24
Diószegi Sámuel u. 16. 2. em. 26.	35978/0/A/79	25 m ²	lakás	7.280	7.280	10.400	2013.09.03	2020.05.26	nincs	13.475	-	3.480	14,04	14/108
Diószegi Sámuel u. 10/A 3. em. 34.	35974/0/A/38	30 m ²	lakás	9.240	9.240	13.200	2017.03.30	2020.05.26	nincs	19.274	-	4.162	17,44	7/47
II.János Pál pápa tér 23. 2. em. 65.	34617/0/A/63	32 m ²	lakás	11.300	11.300	15.060	2018.11.12	2020.05.28	nincs	14.602	-	7.127	6,84	5/68
Nap utca 18. 2. emelet 13/A	35619/0/A/15	20 m ²	lakás	8.340	8.340	11.910	2019.02.14	2020.05.26	nincs	11.895	-	5.760	29,05	6/19
Orczy út 40. -1 emelet 2.	38791/0/A/66	72 m ²	raktár	4.264	5.330	7.610	2010.11.08	2020.07.21	van	13.100	-	-	8,11	5/66
Baross utca 118. földszint 3.	35488/0/A/23	13 m ²	üzlet	4.144	5.180	7.400	2017.12.04	2020.07.30	nincs	5.734	-	-	51,34	12/26
Kis Fuvaros utca 4. pinceszint 1.	35076/0/A/29	51 m ²	raktár	3.184	3.980	5.690	2000.01.01	2020.07.30	van	10.809	-	-	10,54	2/30
Tömő utca 32-38.	36139/1/A/3	99 m ²	iroda	19.997,6	24.997	35.710	2000.01.01	2020.09.17	van	26.187	-	-	5,42	7/194




1. számú melléklet

cím	hrsz.	alap-terület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	forgalmi érték	üresedés dátuma	értékbecslés/aktualizálás dátuma	vízóra	közös költség célbef. Ft/hó	árverésen meghirdetve	rendelet szerinti költség-elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
Baross utca 80. A lh. földszint 5.	35252/0/A/5	22 m ²	lakás	5.780	5.780	8.260	2018.10.25	2020.05.26	van	9.164	-	4.877	15,86	4/24
Diószegi Sámuel u. 16. 2. em. 26.	35978/0/A/79	25 m ²	lakás	7.280	7.280	10.400	2013.09.03	2020.05.26	nincs	13.475	-	3.480	14,04	14/108
Diószegi Sámuel u. 10/A 3. em. 34.	35974/0/A/38	30 m ²	lakás	9.240	9.240	13.200	2017.03.30	2020.05.26	nincs	19.274	-	4.162	17,44	7/47
II.János Pál pápa tér 23. 2. em. 65.	34617/0/A/63	32 m ²	lakás	11.300	11.300	15.060	2018.11.12	2020.05.28	nincs	14.602	-	7.127	6,84	5/68
Nap utca 18. 2. emelet 13/A	35619/0/A/15	20 m ²	lakás	8.340	8.340	11.910	2019.02.14	2020.05.26	nincs	11.895	-	5.760	29,05	6/19
Orczy út 40. -1 emelet 2.	38791/0/A/66	72 m ²	raktár	4.264	5.330	7.610	2010.11.08	2020.07.21	van	13.100	-	-	8,11	5/66
Baross utca 118. földszint 3.	35488/0/A/23	13 m ²	üzlet	4.144	5.180	7.400	2017.12.04	2020.07.30	nincs	5.734	-	-	51,34	12/26
Kis Fuvaros utca 4. pincszint 1.	35076/0/A/29	51 m ²	raktár	3.184	3.980	5.690	2000.01.01	2020.07.30	van	10.809	-	-	10,54	2/30
Tömő utca 32-38.	36139/1/A/3	99 m ²	iroda	19.997,6	24.997	35.710	2000.01.01	2020.09.17	van	26.187	-	-	5,42	7/194

8
10

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség (iroda)

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Tömő utca 32-38.
HRSZ: 36139/1/A/3

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	379.728 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	37.590.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	26.310.000 Ft
Dátuma:	2020.02.04
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020.02.25

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

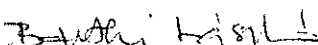
--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 360.742,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke: 35.710.000,- Ft
Likvid forgalmi érték: 70% 24.997.000,- Ft

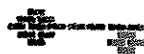
Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2020. szeptember 17.


Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-482

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Tömő utca 32-38.



sám alatti

36139/1/A/3 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

S/12

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-482
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Tömő utca 32-38.
Helyrajzi száma	: 36139/1/A/3
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 99 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 99 m ² Fajlagos m ² ár: 379 728 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 917 m ²
Eszmei hányad	: 1247 / 100000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	37 590 000 Ft azaz Harmínchétmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 520 000 Ft azaz Kettőmillió-ötszázhuszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 70%-a*:	26 310 000 Ft azaz Huszonhatmillió-háromszáztízezer- Ft .

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

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

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

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 70%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 4.

CPR-Vagyonértékelő Kft
1085 Budapest, József körút 147
Cégszám: 02171003-2-47
Adószám: 15302020-100

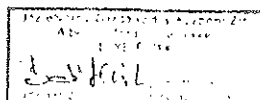


Lakatos Ferenc

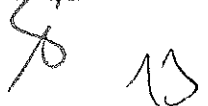
ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2020 FEBR 25.
2020 FEBR 25.
2020 FEBR 25.



2. oldal



1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 Budapest, Tömő utca 32-38.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 99 m²
 Helyrajzi száma: 36139/1/A/3
 Ingatlan megnevezése: iroda
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületének Losonci negyed kerületrésében, úszótelken elhelyezkedő, paneles szerkezeti rendszerben épített társasház legfelső emeletén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak, valamint hasonló szintszámú panel épületek találhatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince, földszint + 17 emelet szintosztású társasház az 1973-ban épült paneles szerkezeti rendszerben, szendvicspanel függőleges teherhordó szerkezettel, panel fődémszerkezettel, a homlokzat az eredeti kavicsolt felülettel (utólagosan elhelyezett hőszigetelő rendszer nélkül), panel lapos tetővel, amely kavicsolt, nem járható bitumenes szigetelőlemezzel borított. A közös használatban lévő helyiségek átlagos állapotban vannak, a lépcsőházban 1 db személylift beépített. A lépcsőházi bejáraton a be- és kijutás csak proxival, illetve bentről történő kaputelefonos kiengedéssel lehetséges, portaszolgálat működik az épületben.

Az értékbecslés tárgyát képező albetét az épület legfelső szintjén érhető el. A beépített lift csak a XVII. emeletig közlekedik, mellette, zárható ráccsal határolt közös tulajdonú lépcsősoron keresztül közelíthető meg az értékelt ingatlan nagy üvegfelülettel rendelkező, 212 cm bejárati magasságú, 164 cm széles, kétszárnyú, fém bejárati ajtaja, amely tágas közlekedő folyosóra nyílik. Innen közelíthetőek meg a külön nyíló irodahelyiségek, illetve a vizes helyiségek, melyek padló- és falburkolatai elhasználódtak, ugyanakkor szerkezeti hibák nem tapasztalhatóak, az ablakok környékén, valamint a falakat áthálózó közművezetékek környékén enyhe ázási nyomokkal, melyek azok cseréjét/felújítását követően megszüntethetőek. A homlokzati nyílászárók az eredetileg beépített, fémszerkezetű, korszerűtlen üvegezéssel ellátott ablakok. A belső terek falfelületei részben meszelték, az irodák tapétázottak, a padozaton az eredeti PVC és padlófilc burkolat található, melyek cseréjére érettek. Csak az értékelt albetétből közelíthető meg a liftgépház, illetve a társasház záró tetőpanel szerkezete.

Közműrendszerek közül a vezetékes gáz kivételével az összes kiépített, a szemle időpontjában távhő szolgáltató által fűtési hő biztosított, az eredetileg beépített radiátorokon hőmennyiségmérőkkel mérve, a hideg- és melegvíz ellátást biztosító rendszerek kiépítettek, működőképességük nem ellenőrizhető. Közműmérők nem fellelhetőek.

Épület:

Épület építési éve:	1973	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint + 17 emelet		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, töbrétegű bitumenes		átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	előregyártott szendvicspanel		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet		átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, bitumenes szigetelőlemezzel		átlagos
Épület homlokzata:	eredeti kavicsolt panel felület		átlagos

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	meszelt panel felület, tapéta, csempe	felújítandó
Belső terek burkolata:	PVC, padlófilc, mozaiklap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	hiányos csempeburkolat	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mozaiklap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém rács a lépcsőház felől	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	212 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	262 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	párnafa tokozású, egyszerű típusajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	távhő, egyedi méréssel	átlagos
Melegvíz biztosítása:	távmelegvíz	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	nem fellelhetőek	
Felújítás éve:	építése óta nem történt felújítás	felújítandó
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, panelprogramban nem vett részt. A közös használatban álló helyiségek átlagos állapotban vannak. Nem tapasztalható jelentősebb szerkezeti vagy esztétikai hiba sem a homlokzaton, sem a lábazon.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem volt hasznosítva. A padló- és falburkolatok elhasználódott állapotban vannak. A homlokzati nyílászárók cserére érett, fém tok- és szárnyszerkezettel készített ablakok. A fűtést távhő szolgáltató biztosítja az eredeti radiátorokkal, egyedi mérés mellett. Jelentősebb szerkezeti hiba nem látható a falszerkezeten.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
folyosó	PVC	meszelt	20,74 m ²	100%	20,74 m ²
iroda	padlófilc	tapéta	11,63 m ²	100%	11,63 m ²
iroda	padlófilc	tapéta	11,95 m ²	100%	11,95 m ²
iroda	padlófilc	tapéta	12,21 m ²	100%	12,21 m ²
iroda	padlófilc	tapéta	7,50 m ²	100%	7,50 m ²
iroda	padlófilc	tapéta	7,50 m ²	100%	7,50 m ²
iroda	padlófilc	tapéta	12,26 m ²	100%	12,26 m ²
iroda	padlófilc	tapéta	8,80 m ²	100%	8,80 m ²
wc	mozaiklap	meszelt + csempe	2,72 m ²	100%	2,72 m ²
előtér	mozaiklap	meszelt	0,80 m ²	100%	0,80 m ²
wc	mozaiklap	meszelt + csempe	0,72 m ²	100%	0,72 m ²
zuhanyzó	mozaiklap	hiányos csempe	1,94 m ²	100%	1,94 m ²
mérési korrekció			0,23 m ²	100%	0,23 m ²
Összesen:			99,00 m²		99,00 m²
Összesen, kerekítve:			99 m²		99 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2020. I. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos 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:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	917 m ²	
Eszmei hányad:	1247	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	11,43 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 520 000 Ft	, Kettőmillió-ötszázhuszezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Tömő utca 32-38.	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Nagy Fuvaros utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	99	27	23	33	48	22
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	22 800 000	13 990 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	451 250	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-4%	-4%	-3%	-3%	-4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		0%	-5%	-15%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
galéria/galériázhatóság		0%	-10%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-14%	-29%	-33%	-28%	-39%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		422 560	426 426	353 308	326 931	369 415
Fajlagos átlagár:		379 728 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		37 593 072 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		37 590 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

37 590 000 Ft

azaz Harminchétmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Tömő utca 32-38.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Orczy út	VIII. ker., Baross utca
ingatlan megnevezése:	iroda	iroda	iroda	iroda
hasznosítható terület (m ²):	99	105	86	94
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		355 814	325 000	250 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 219	3 590	2 527
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
Összes korrekció:		-9%	-21%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		2 917 Ft/m ² /hó	2 825 Ft/m ² /hó	2 261 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 668 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyed, 2000-ben épített épületben található, újszerű állapotú, portaszolgálattal rendelkező iroda, ingatlan.com/30659398
2. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, földszinti iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29819183
3. adat: Palotanegyed, jó állapotú, magasföldszinti, 3 külön nyíló nagy helyiséggel, vizes blokkal, ingatlan.com/31144144

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 668 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 852 626 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	85 579 Ft
Igazgatási költségek:	2%	57 053 Ft
Egyéb költségek:	5%	142 631 Ft
Költségek összesen:		285 263 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 567 363 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		36 680 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

36 680 000 Ft

azaz Harminchatmillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .

3020

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:	37 590 000 Ft	100%	37 590 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	36 680 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			37 590 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

37 590 000 Ft

azaz, Harminchétmillió-ötszázkilencvenezer- 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 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 értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Tömő utca 32-38.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **37 590 000 Ft**
 azaz **Harminchétmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. február 7.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 20.

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"/>

[Handwritten signature]
22

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Közigazgatási és Értéktudományi Hivatal
Budapest, V. kerület, 1053. sz. Rákóczi út 3. sz.

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljebb utasítat
Mégsejtené: szám: 45000000-3-15.0000
2020.06.11

BUDAPEST VIII. KER.

Építési engedély: 36184/1/2019 Kölyök utca 20. sz.

I. RÉSZ	
A tulajdoni lap adatai	
Tulajdonos:	...
Építési engedély:	...
...	...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ	
Tulajdoni nyilvántartás	
...	...
...	...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ	
Tulajdoni lap vége	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[Handwritten signature and number 23]

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ

OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /1082. Budapest VIII. Bross u. 65-67/ a 32/1969. /IX;30./ Korm. sz. rendelet 2. §. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 2455. tulajdoni lap és a 36139/1. hrsz., 917 négyzetméter kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben a Budapest VIII. Tömő u. 32-38. sz. alatti ingatlan a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonba adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirattal foglaltak ez alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építészeti, felszerelési és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

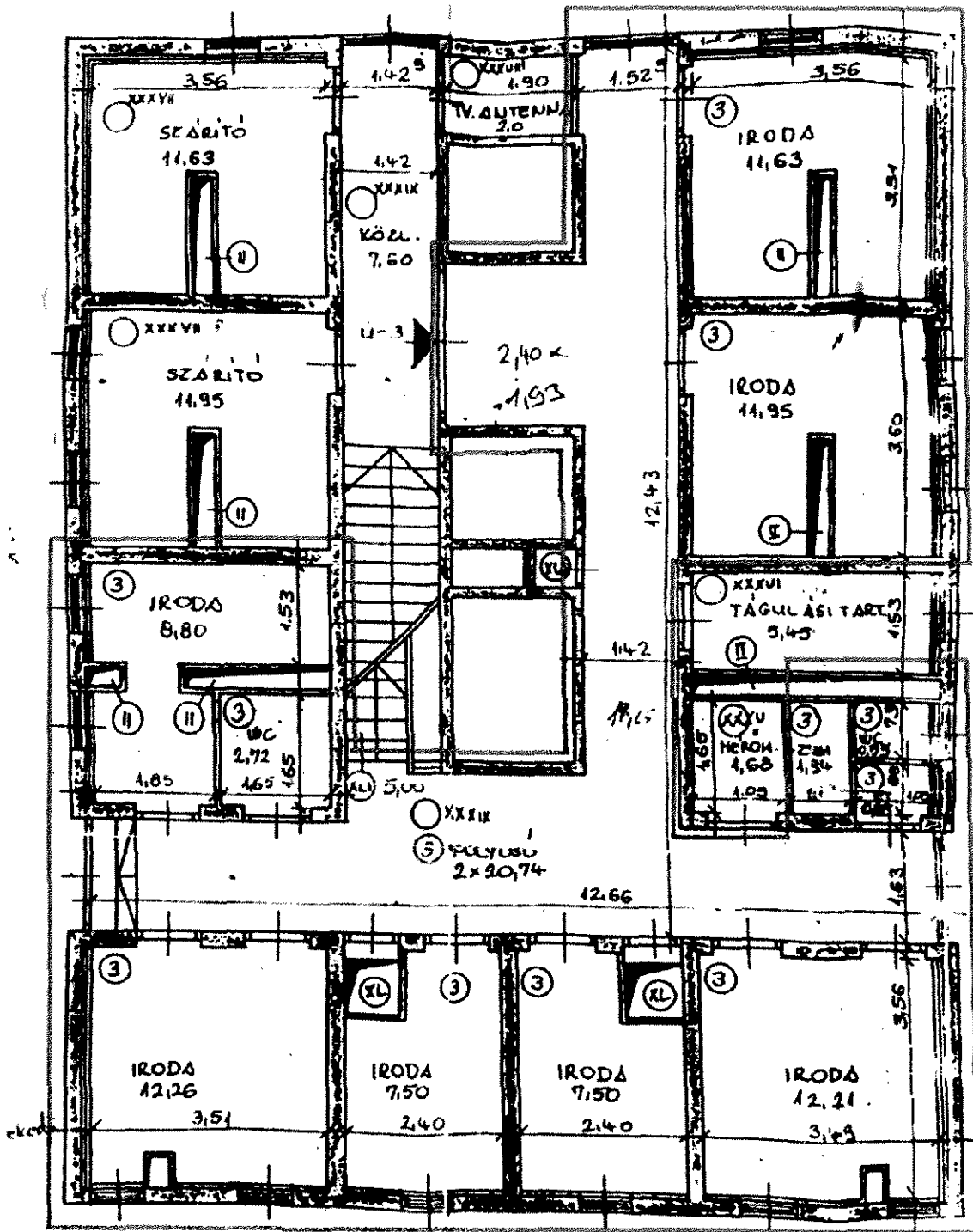
- I. Telek: 917 négyzetméter
- II. Alap és felmenőfalak, kémények, pillérek, szellőzők
- III. Küzbenső fűdések zárófüdém burkolattal
- IV. Lapostető burkolattal, szigeteléssel
- V. Belső szerkezetek, lakatos szerkezetek
- VI. Külső homlokzatképzés és lábszet
- VII. Épület körüli járda
- VIII. Bejárati előlépcső és közlekedőtér
- IX. Bejárati előlépcső és közlekedőtér

8024

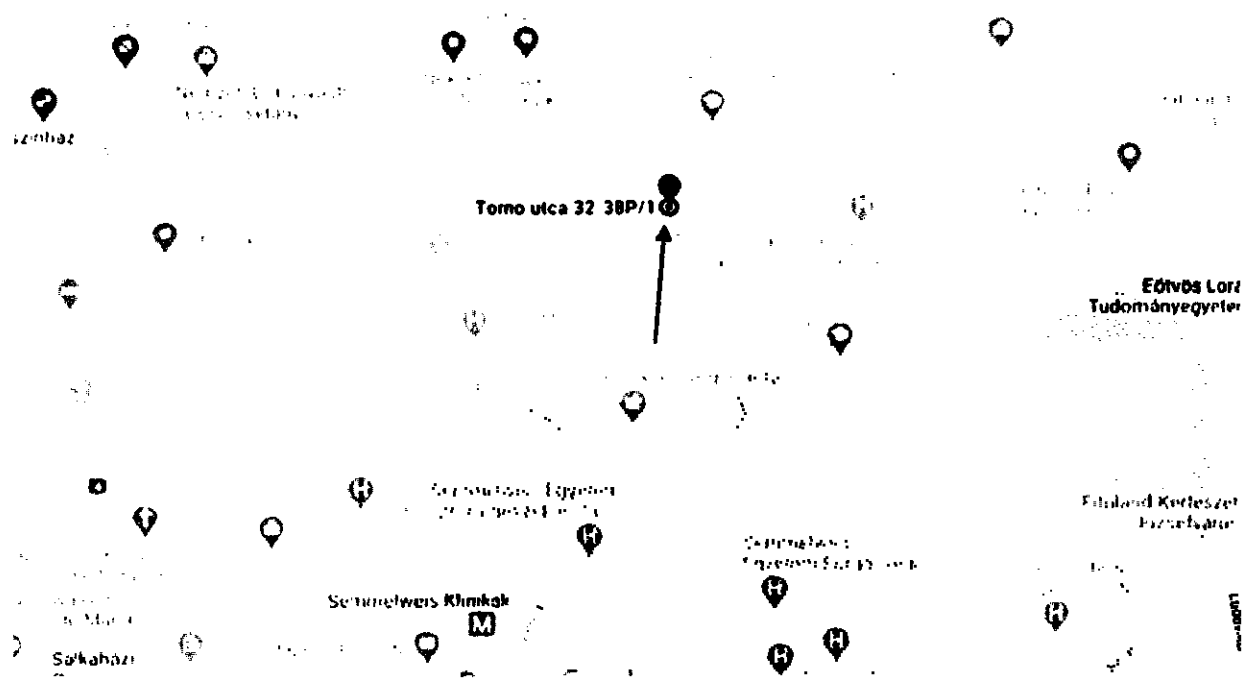
- 3 -

- 1./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 1. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 1. számmal jelölt Tömő u. 32-38. U. 1. jelű 2 db iroda, 1 db előtérből álló 29,74 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyონrészekből 374/100000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 2. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 2. számmal jelölt Tömő u. 32-38. U. 2. jelű 2 db iroda, 3 db műhely, 1 db tároló, 5 db raktár, 1 db előtér, 1 db szobor, 1 db zuhany, 1 db mosdó, 2 db WC, 5 db közlekedő, 2 db közlekedő feléből álló 183,44 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 2314/100000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 3. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 3. számmal jelölt Tömő u. 32-38. U. 3. jelű 7 db iroda, 1 db zuhany, 2 db WC, 1 db előtér, 1 db folyosó feléből álló 98,85 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 1247/100000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 4. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 4. számmal jelölt Tömő u. 32-38. I. em. 1. ajtószámu 2 db szoba, 1 db előszoba, 1 db konyha, 1 db fürdő, 1 db WC, 1 db gardróból álló 50,47 négyzetméter alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 639/100000 rész tulajdoni illetőség tartozik. /A lakáshoz 1 db loggia tartozik./
- 5./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 5. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 5. számmal jelölt Tömő u. 32-38. I. em. 2. ajtószámu 1 db szoba, 1 db előszoba, 1 db konyha, 1 db fürdőből álló 30,13 négyzetméter alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 381/100000 rész tulajdoni illetőség tartozik. /A lakáshoz 1 db loggia tartozik./
- 6./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 6. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 6. számmal jelölt Tömő u. 32-38. I. em. 3. ajtószámu 1 db szoba, 1 db előszoba, 1 db konyha, 1 db fürdőből álló 30,13 négyzetméter alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 381/100000 rész tulajdoni illetőség tartozik. /A lakáshoz 1 db loggia tartozik./
- 7./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 7. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 7. számmal jelölt Tömő u. 32-38. I. em. 4. ajtószámu 1 db szoba, 1 db előszoba, 1 db fürdő, 1 db gardróból álló 27,15 négyzetméter alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 343/100000 rész tulajdoni illetőség tartozik. /A lakáshoz 1 db loggia tartozik./

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



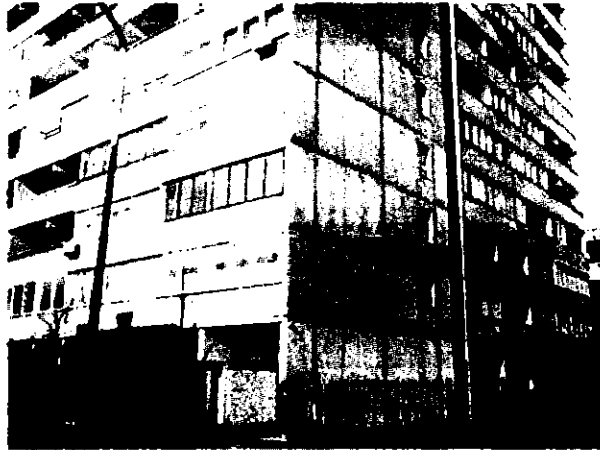
02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. homlokzat

GP 27



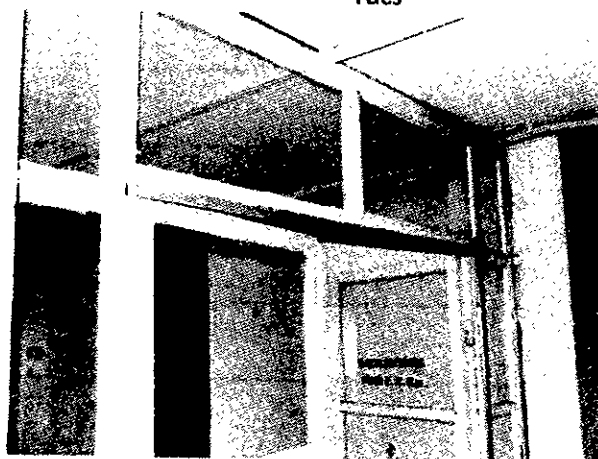
06. épület utcafronti bejárata



07. lépcsősor a XVIII. emeletre, zárt fém rács



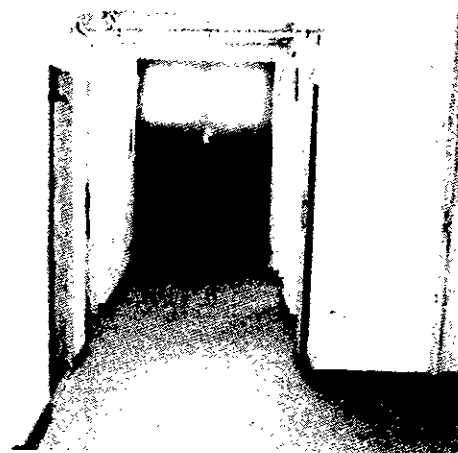
08. lépcsősor a XVIII. emeletre



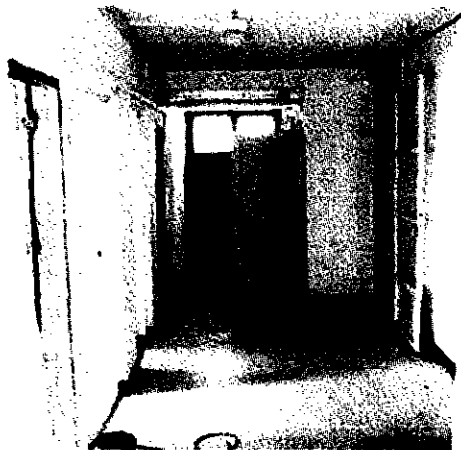
09. ingatlan bejárata



10. ingatlan bejárata



11. folyosó



12. folyosó



13. folyosó



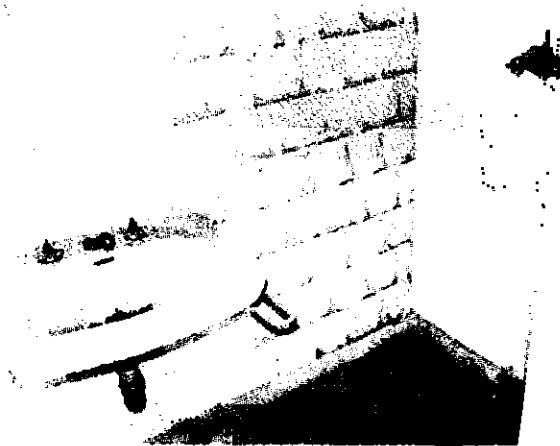
14. folyosó



15. wc

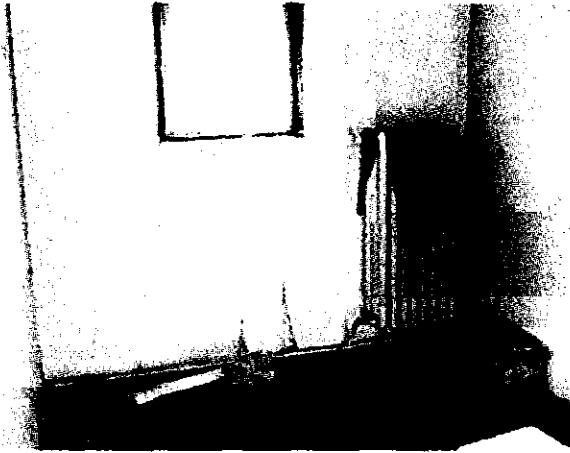


16. födém szerkezet

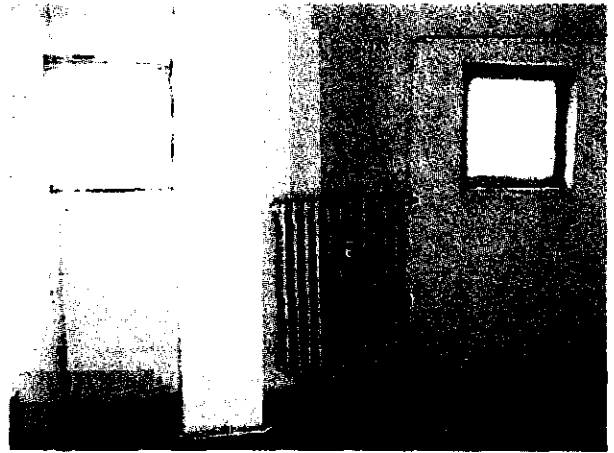


17. zuhanyzó

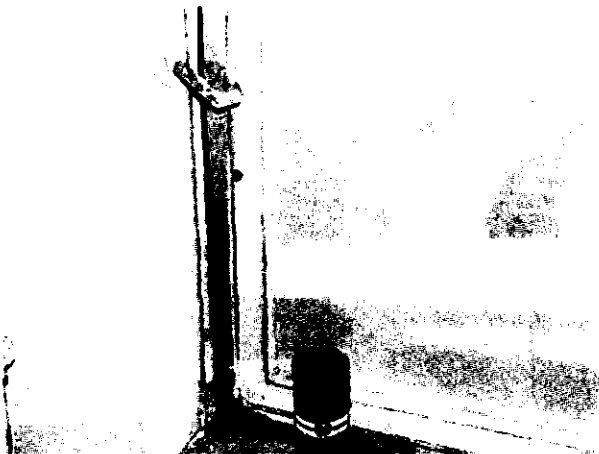
C/23



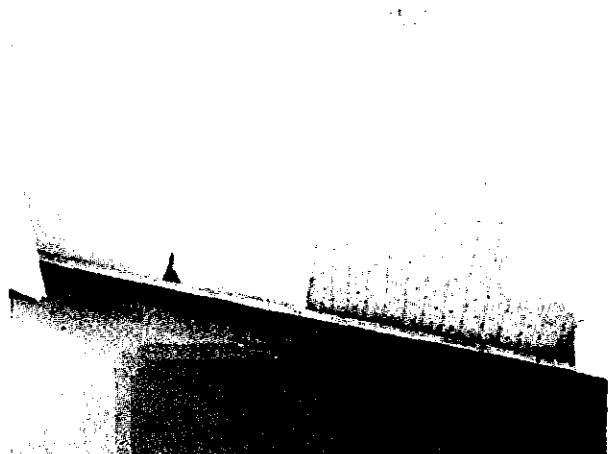
18. iroda



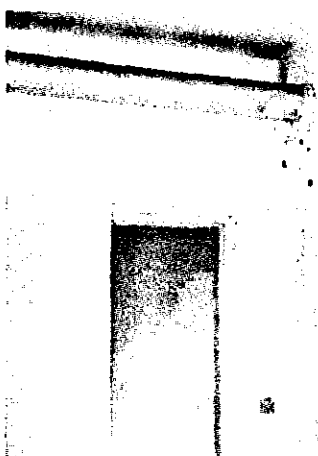
19. iroda



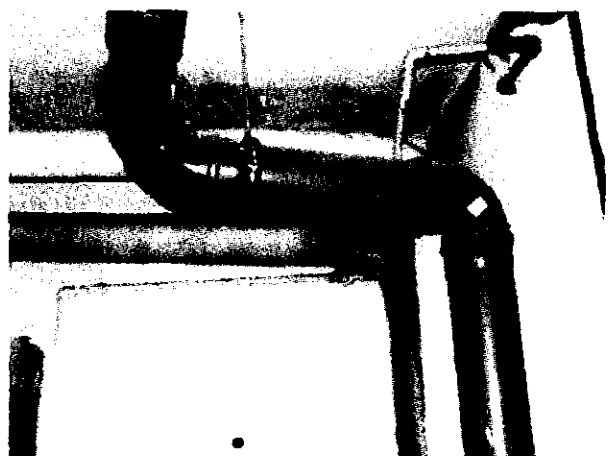
20. ablakszerkezet



21. falszerkezet, padozat



22. ázási nyom a falszerkezeten



23. társasház ejtő vezetékai albetétben belül

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-562

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 4. pinceszint 1.



szám alatti

35076/0/A/29 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. július

Független | Megbízható | Értékmérő

S 31

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-562
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 4. pinceszint 1.
Helyrajzi száma	: 35076/0/A/29
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 51 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 51 m ² Fajlagos m ² ár: 111 607 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 645 m ²
Eszmei hányad	: 384 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **5 690 000 Ft**
azaz **Ötmillió-hatszázkilencvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **5 450 000 Ft**
azaz **Ötmillió-négyszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 70%-a*: **3 980 000 Ft**
azaz **Hárommillió-kilencszáznyolcvanezer- 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.

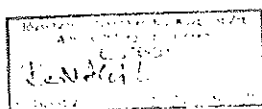
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. július 10.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 30.

2020 AUG 11.



PR-Vagyontérelő Kft.
1081 Budapest, József krt. 86.
Inszám: 20171493744
Közvetítői Biztosítási Társaság
Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Handwritten signature or initials.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 4. pincszint 1.
Tulajdoni lap szerinti területe: 51,0 m²
Helyrajzi száma: 35076/0/A/29
Ingatlan megnevezése: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolnanegyed kerületrészében, a Nagy Fuvaros és a Népszínház utcákat összekötő, egyirányú utcában található, utcafronti zártosú beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

S 33

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a közbenső telekterületre épített, utcafronti zártosú beépítésű társasház utcafronti részének pinceszintjén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejáráttal. A pince + földszint + 3 emelet szint kialakítású épület az 1900-as évek elején épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat földszinti és első emeleti része kváderezett, a felsőbb szinteken kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt években felújításon esett át, a lábazati részen talaj menti vízesedési nyomokkal, az emeleti szinteken szerkezeti és esztétikai hiba nélkül. A magas tetőszerkezet cseréppel héjalt, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az észak-keleti oldalon foghíj telek található az épület mellett, a tűzfal felújítandó állapotú.

Az albetét a Kis Fuvaros utca felől 166 cm bejárati magasságú, 44 cm széles, kétszárnyú, fémszerkezetű ajtón keresztül közelíthető meg, innen fémszerkezetű lépcsősor vezet a 290/300 cm belmagasságú utcafronti helyiségbe, ahonnan boltíves ajtónyíláson a belső raktár rész közelíthető meg. A falszerkezet egésze jelentősen amortizált állapotban van, a vakolat jelentős része hiányzik, a nyers téglafelületeken vízesedés okozta foltosodás nyomok láthatók. A födém szerkezet vasgerendái sok helyen kilátszanak, átrozsdásodtak. Közműrendszerek közül a víz-, és az elektromos rendszer kiépített, villanyóra nem található, a vízóra nem hitelesített. Fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. Az utcafront felé néző ablakok üvegezése hiányzik, a fémszerkezetek átrozsdásodtak. Összességében jelentős műszaki és esztétikai felújítást igénylő ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	~1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett	jó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	nyers téglafelület, részben vakolva	felújítandó
Belső terek burkolata:	simított beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó, fém szerkezetű ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	166 cm	alacsony
Átlagos belmagassága:	290/300 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépített rendszer	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített rendszer	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra nem hitelesített, villanyóra nem található	
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4 oldal

34

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház homlokzata felújításban részesült az elmúlt évtizedekben, a kőporos vakolat egységes, csak a lábazati részen látható lokálisan vizesedés okozta vakolathiba. Az ereszcsonna állapota megfelelő, a felszíni vízelvezetés biztosítása megoldott.

Albetét:

Az ingatlan falszerkezetén jelentős mértékű a talaj menti vizesedés okozta vakolathiányosság, vakolathiba. A bejárati ajtó magassága 166 cm, a hasznosíthatóságot befolyásolja. Közműrendszerek részben kiépítettek, felújításuk szükséges. A padlóburkolatok elhasználódtak.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	beton	vakolt, meszelt	29,55 m ²	100%	29,55 m ²
raktár	beton	vakolt, meszelt	22,33 m ²	100%	22,33 m ²
mérési korrekció			-0,88 m ²	100%	-0,88 m ²
Összesen:			51,00 m ²		51,00 m ²
Összesen, kerekítve:			51 m ²		51 m ²

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati 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. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás 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-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 Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	645 m ²
Eszmei hányad:	384 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	24,77 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	5 450 000 Ft , Ötmillió-négyszázötvenezer- 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:	1081 Budapest, Kis Fuváros utca 4. pincszint 1.	VIII. ker., Horánszky utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12.
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	51	178	248	380	71	342
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 900 000	24 000 000	39 900 000	8 200 000	41 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2019	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		151 180	87 097	94 500	103 944	107 895
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		6%	10%	16%	1%	15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	10%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-20%	0%	-10%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		5%	5%	5%	5%	5%
Összes korrekció:		-14%	20%	11%	1%	5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		130 544	104 385	105 320	104 983	112 804
Fajlagos átlagár:		111 607 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		5 691 957 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		5 690 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 3 utcafronti ablakkal rendelkező, részben felújított pincszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653
2. adat: Népszínháznegyed, pincszinten található, beton padozatú, leromlott állapotú, csak belső udvar felől megközelíthető, ingatlan.com/27409452
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található, száraz raktár, ingatlan.com/29111264
4. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, https://ingatlan.com/29942210
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671

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

5 690 000 Ft

azaz Ötmillió-hatszázkilencvenezer Ft.

5038

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Kis Fuváros utca 4. pincszint 1.	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Déry Miksa utca
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	51	65	45	210
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	60 000	185 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelet idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 200	793
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	-1%	16%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-15%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-19%	-26%	6%
Korrigált fajlagos alapár:		1 127 Ft/m ² /hó	893 Ft/m ² /hó	840 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		953 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, pincszinten található, utcai bejáratú, beton padozatú, vakolatlan falazatú raktár, ingatlan.com/21751561
2. adat: Corvinnegyed, udvari bejáratú, pincszinten elhelyezkedő, beton padozatú, téglalap alakú, száraz raktár, ingatlan.com/31245547
3. adat: Csarnoknegyed, pincszinten található, utcai és udvari bejáratú is rendelkező, beton padozatú, vizesedett falazatú, ingatlan.com/26550998

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	953 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	466 589 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 13 998 Ft
Igazgatási költségek:	2% 9 332 Ft
Egyéb költségek:	5% 23 329 Ft
Költségek összesen:	46 659 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	419 930 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	5 600 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

5 600 000 Ft

azaz Ötmillió-hatszázézer- 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:	5 690 000 Ft	100%	5 690 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	5 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			5 690 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

5 690 000 Ft

azaz, Ötmillió-hatszázkilencvenezer- 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: **1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 4. pincszint 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **5 690 000 Ft**

azaz **Ötmillió-hatszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. július 10.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. július 21.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatás és Polgármesteri Hivatal

Budapest XI. kerület, Kis Fuvaros utca 4. Budapest, H-1135

Érték: Ft

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési

Méretekterület: 80000/0/017580/0000

2020.05.10

BUDAPEST VIII. KER.

Érték: 35076/0/A/29 helynyelvi szar

1081 BUDAPEST VIII. KER. Kis Fuvaros utca 4. pincszint 1. Hrsz: 35076/0/A/29					
I RÉSZ					
A. Építési terület	B. Terület	C. Szabvány	D. Érték	E. Helynyelvi szar	F. Tulajdoni terhelés
	m ²	szabvány	forint		
1081 BUDAPEST VIII. KER. Kis Fuvaros utca 4. pincszint 1.	400	U 1	400 000		
Befejezési határidő: 2020.05.10					
Tervező: Adatszolgáltatás: 2020.05.10 10:00					
Az ingatlan adatainak megnevezése az ingatlan nyilvántartásban megnevezéssel egyezik.					
II RÉSZ					
1081 BUDAPEST VIII. KER. Kis Fuvaros utca 4. pincszint 1.					
Befejezési határidő: 2020.05.10					
Tervező: Adatszolgáltatás: 2020.05.10 10:00					
Az ingatlan adatainak megnevezése az ingatlan nyilvántartásban megnevezéssel egyezik.					

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ LEJÁRÓ ÉRTÉK

III. AJÁNLÓ LAP VEGETÁCIÓS

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Brass u. 63-67.), a Bp. VIII. 545. tulajdoni lapon 35076. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. Kisfuvaros u. 4. sz. alatt, 645 m² területű Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatant a 568/1993. (X.26.) határozata alapján elidegenítésre kijelölté és

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklékésai a jelen alapító okirat rendelkezéscinek megfelelően, mint öröklékások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi II. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (645 m²) területe és az azon lévő udvar területe, kertés, kapu, járda, és kőburkolat
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pülérek, épület külső vakolatai, ill. közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárolódém, burkolattal együtt.
- IV. az épület rendszertekete, berendezé, feljazzatni, és badagos szerkezetek és szerelvényekkel együtt.

90
43



1.1.1. A felújítás célja

- 1.1.1.1. a felújított építmény részleges korszerűsítése, a felújítás módjáról
- 1.1.1.2. a felújított építmény részleges felújításáról, a felújítás módjáról

1.1.1.3. A felújítás célja

- 1.1.1.3.1. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.2. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.3. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.4. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.5. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.6. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.7. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.8. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.9. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.10. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról

- 1.1.1.3.11. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.12. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról

1.1.1.3.13. A felújítás célja

- 1.1.1.3.13.1. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.13.2. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.13.3. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.13.4. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.13.5. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.13.6. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.13.7. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.13.8. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.13.9. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.13.10. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról

1.1.1.3.13.11. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról

1.1.1.3.14. A felújítás célja

1.1.1.3.14.1. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról

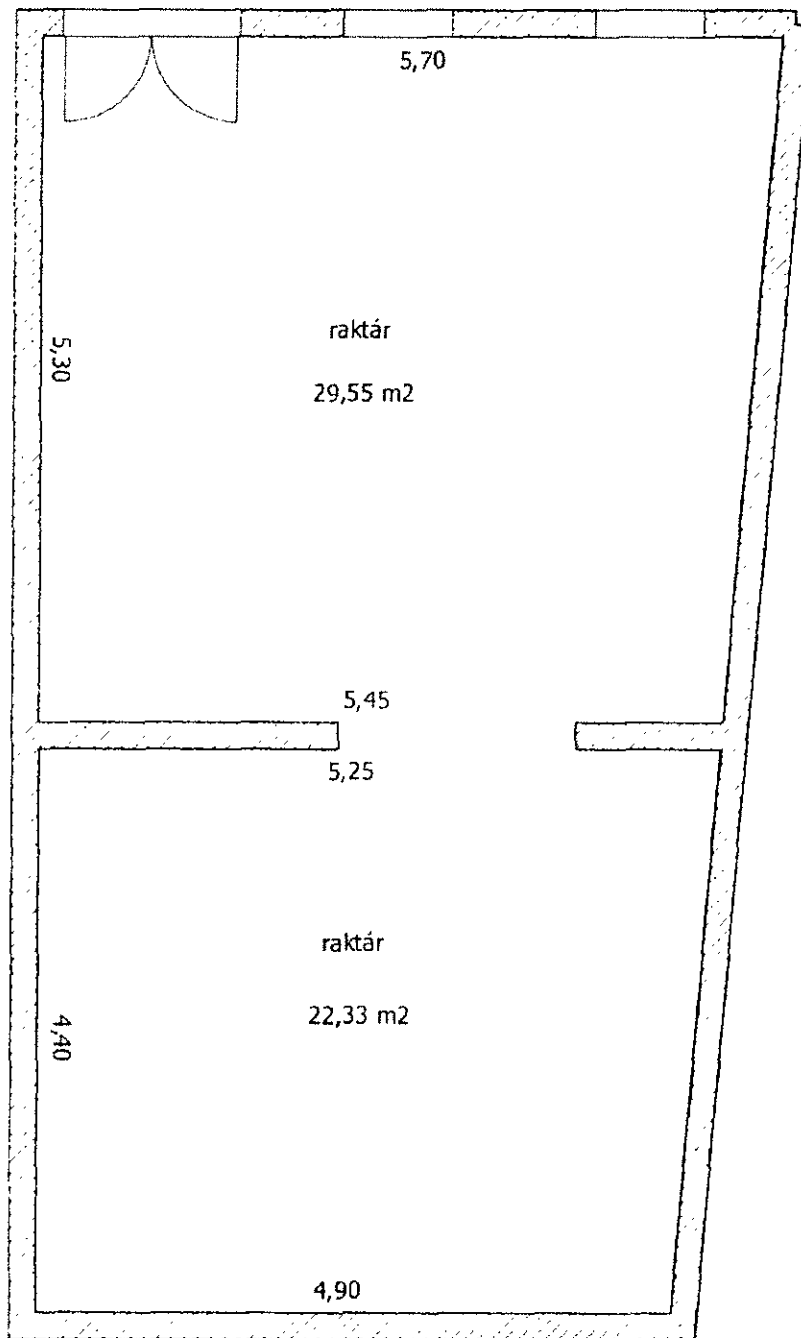
- 1.1.1.3.14.2. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.14.3. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.14.4. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.14.5. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.14.6. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.14.7. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.14.8. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.14.9. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról
- 1.1.1.3.14.10. az építmény felújításának célja, a felújítás módjáról

14. oldal
[Handwritten signature and number 44]

22. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illetően a terveken 22. számmal jelölt III. em. 19. alagszinti szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öreklakás 56,47 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 495/10000 hányados.
23. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illetően a terveken 23. számmal jelölt III. em. 20. alagszinti szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öreklakás 54,13 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 486/10000 hányados.
24. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illetően a terveken 24. számmal jelölt III. em. 21. alagszinti szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öreklakás 33,32 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 246/10000 hányados.
25. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illetően a terveken 25. számmal jelölt III. em. 22. alagszinti szobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből álló öreklakás 31,94 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 237/10000 hányados.
26. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illetően a terveken 26. számmal jelölt III. em. 23. alagszinti szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öreklakás 55,64 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 415/10000 hányados.
27. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illetően a terveken 27. számmal jelölt III. em. 24. alagszinti szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öreklakás 23,87 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 304/10000 hányados.
28. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illetően a terveken 28. számmal jelölt III. em. 25. alagszinti szobából, konyhából, kamrából, WC-ből álló öreklakás 19,27 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 144/10000 hányados.
29. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illetően a terveken 29. számmal jelölt pince I. alagszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség-soport, mely 5 db raktárból áll, 81,47 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 394/10000 hányados.
30. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illetően a terveken 30. számmal jelölt pince 2. alagszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség-soport, mely 5 db raktárból áll, 89,83 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 670/10000 hányados.

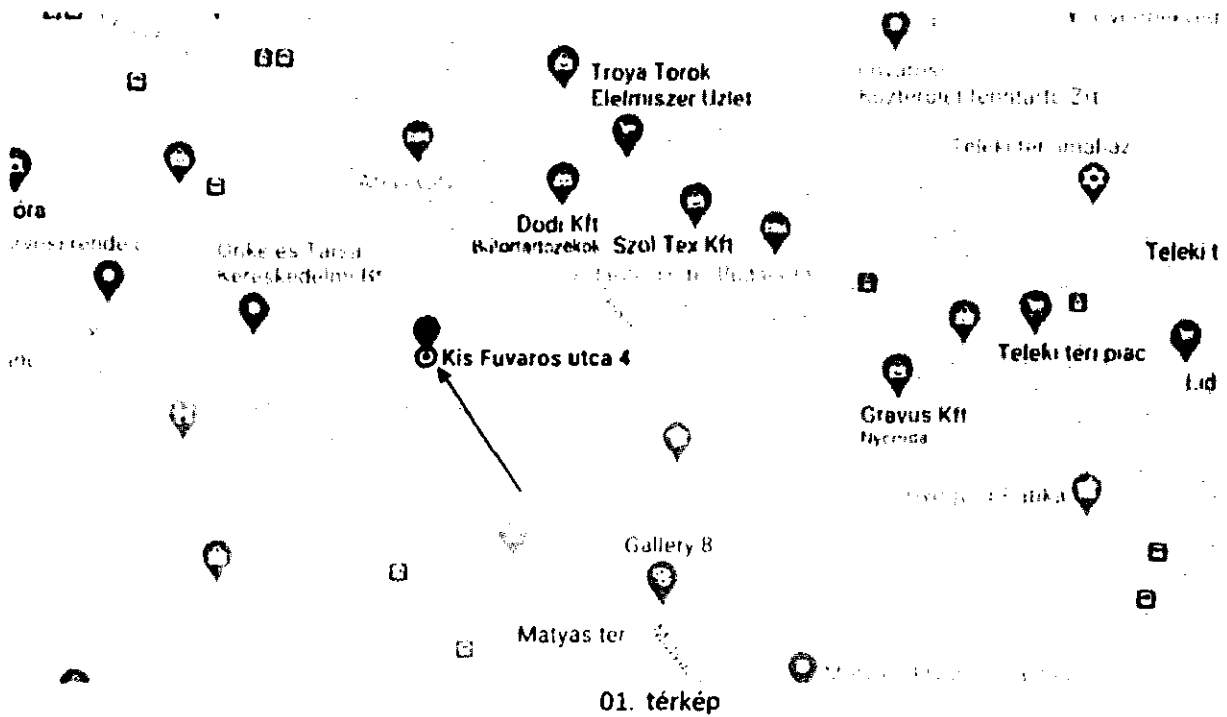
A jelen alaprajzot 39 db. albejelölt tartalmaz

ALAPRAJZ



Handwritten signature and number 46

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



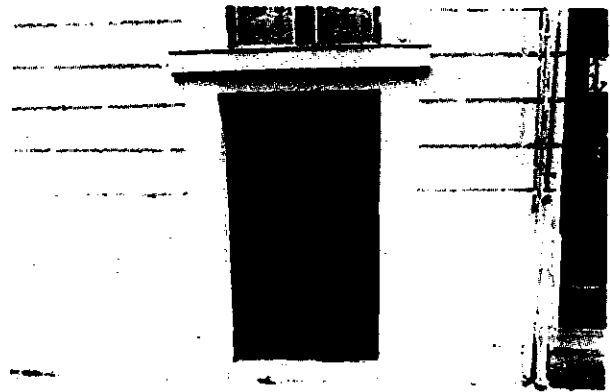
04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat, tűzfal



06. homlokzat, lábazat



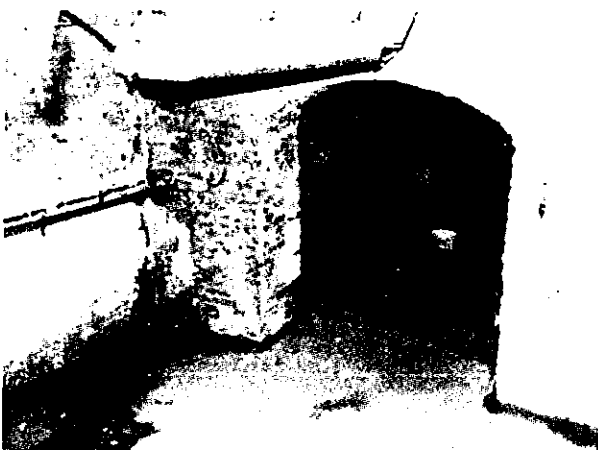
07. homlokzat, lábazat, ingatlan bejárata



08. ingatlan bejártának környéke



09. födém szerkezet



10. belső tér

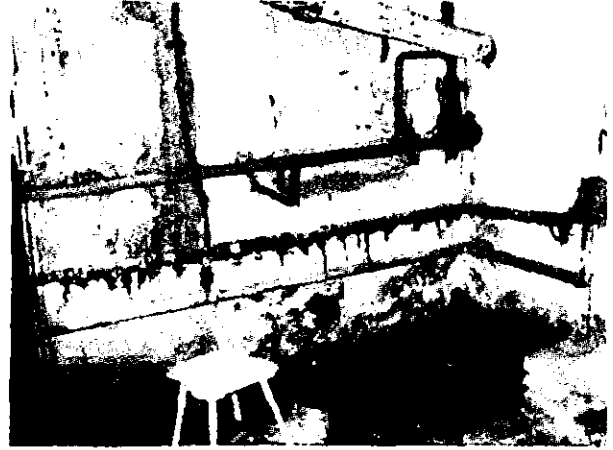


11. belső tér

SP
48



12. falszerkezet, padozat



13. falszerkezet, padozat



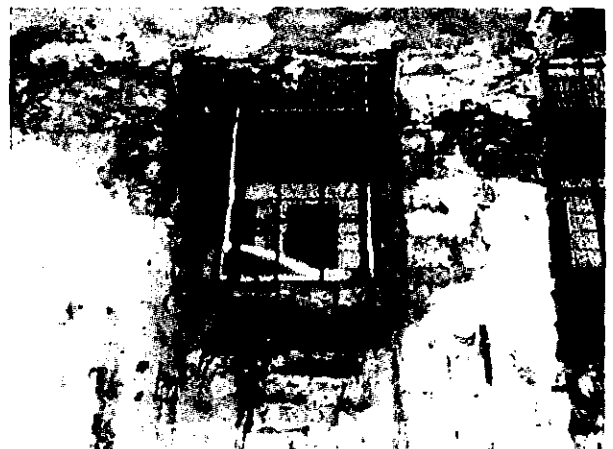
14. falszerkezet



15. elektromos rendszer ingatlanon belül



16. vízóra (nem hitelesített)



17. homlokzati nyílászáró az utcáfront felé

R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
Jozsef korut 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fovarosi Biróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adosz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatoszám: JGK-561

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Baross utca 118. földszint 3.



sám alatti

35488/0/A/23 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. július

Független | Megbízható | Értékmérő

S

570

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-561
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Baross utca 118. földszint 3.
Helyrajzi száma	: 35488/0/A/23
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 13 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 13 m ² Fajlagos m2 ár: 569 329 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1163 m ²
Eszmei hányad	: 94 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	7 400 000 Ft azaz Hétmillió-négyszázezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 410 000 Ft azaz Kettőmillió-négyszáztízezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 70%-a*:	5 180 000 Ft azaz Ötmillió-egyszáznolcvanezer- 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.

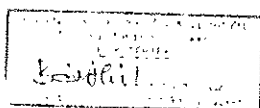
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. július 10.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 30.

2020 AUG 11.



CPR-Vagyoneértékelő Kft

105 Budapest, Újász utca 65.

Teljesítői száma: 02711/0302/42

www.cpr-ertekeleser.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

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, Baross utca 118. földszint 3.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 13,0 m²
 Helyrajzi száma: 35488/0/A/23
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Szervezeti Működési Szabályzat benyújtva 166411/1996/1996.09.13.

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolnanegyed kerületrészt déli szélén, a Kálvária mellett található, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház utcafronti földszinti részén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibus Metro/Földalatti Vasút

SP 52

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártosorú beépítésű, pince + fsz + emelet szintkialakítású épület az 1920-as évek környékén épült, kisméretű égetett téglá falazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület földszintjének utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejárattal.

Az épület utcafronti homlokzata kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, ugyanakkor jelentősebb szerkezeti/esztétikai hiba nem látható, a lábazati részen talaj menti vizesedésből adódó vakolathibák (vakolatmállás, foltosodás) látszik, a Kálvária tér felé eső lábazaton utólagos hőszigetelő rendszert helyeztek el, az alatta lévő tartószerkezet állapota nem behatárolható. A tetőszerkezet és az ereszcatorna biztosítja a felszíni vízvezetést.

Az albetét a Baross utca felől 225 cm bejárati magasságú, 63 cm széles, fémszerkezetű, üvegezett bejáraton keresztül közelíthető meg, melyhez egyszerű öntött beton lépcsősor vezet, mellette szintén fémszerkezetű kirakattal, az ajtó előtt fém ráccsal, amely biztonságtechnikailag megfelelő állapotú. Közműrendszerek közül a víz, a közcsatorna és az elektromos rendszer kiépített, villanyóra eltávolítva, vízóra nem található. Fűtési rendszer nem kiépített, a meleg-víz ellátást a galérián található hőtárolós villanybojler biztosítja. A padló- és falburkolatok elhasználódtak, felújításuk, cseréjük szükségszerű. A falszerkezet jelentős része festett lambéria burkolattal, illetve üveglapokkal borított, az alatta található falszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség. A belmagasság 380 cm, a bejárattal szemben kiépített, fa tartószerkezetű, 6 m²-es galéria alatt 207 cm, felette 165 cm magassággal. Összességében közepes műszaki és esztétikai állapotú, többértékes hasznosítható ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	~1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, lambériázott, üvegezett, részben csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	linóleum, kerámialap	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempeburkolat + festett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	közepes
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó, fém ráccsal ellátva, mellette üvegezett, fém szerkezetű kirakat	közepes
Bejárati nyílás magassága:	225 cm	normál
Átlagos belmagassága:	380 cm (galéria alatt 207 cm, felette 165 cm)	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri típus ajtó	közepes
Fűtési rendszer:	nincs kiépített rendszer	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra leszerelve, vízóra nem található	
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

Az ingatlan belső terében kiépített 5,98 m²-es, fa szerkezetű galéria feletti magasság 165 cm, emiatt a hasznosíthatóság behatárolt.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, felújítása szükséges. A homlokzat kőporos vakolattal ellátott, az emeleti szinteken szerkezeti hibák nem láthatók, esztétikai felújítás javasolt, a lábazati részen talaj menti felázásból adódó esztétikai hibák láthatók. Az ereszcatorna állapota megfelelő, a felszíni vízvezetés biztosítása megoldott.

Albetét:

Az ingatlan falszerkezetének jelentős része festett lambériával és üveglapokkal burkolt, emiatt az alatta található falfelület szemrevételezésére nem volt lehetőség. Gáz kivételével közműhálózatok kiépítettek, villanyóra leszerelve, vízóra nem található. A fa tartószerkezetű galéria felett 165 cm a belmagasság, amely behatárolja a hasznosíthatóságot. A padló- és falburkolatok elhasználódottak.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlethelyiség	linóleum	lambéria, üveg	10,00 m ²	100%	10,00 m ²
lépcsősor	linóleum	tapétázott, festett	1,13 m ²	100%	1,13 m ²
mosdó, WC	kerámialap	festett	1,56 m ²	100%	1,56 m ²
galéria	linóleum	festett	5,98 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,31 m ²	100%	0,31 m ²
Összesen:			18,98 m²		13,00 m²
Összesen, kerekítve:			19 m²		13 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5 \%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. \text{ II. n.év})$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	1163 m ²
Eszmei hányad:	94 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,93 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 410 000 Ft , Kettőmillió-négyszáztízezer- 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, Baross utca 118. földszint 3.	VIII. ker., Harminc-kettesek tere 2.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Csarnok negyed	VIII. ker., Baross utca 78.	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet/iroda	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda
alapterület (m ²):	13	30	23	23	16	32
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		25 000 000	14 500 000	19 000 000	10 900 000	29 990 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		750 000	567 391	743 478	613 125	843 469
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	2%	1%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	-10%	-5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	0%	-10%	-5%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria hasznosíthatósága		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-22%	-3%	-23%	-9%	-31%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		588 000	550 370	572 478	555 491	580 307
Fajlagos átlagár:		569 329 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		7 401 277 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		7 400 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, galériázott, átlagos/jó állapotú helyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/31612008
2. adat: Csarnoknegyed, galériázott, átlagos állapotú, vizes blokkal rendelkező helyiség, ingatlan.com/28428479
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti földszinti bejáratos, galériázott ingatlan, vizes helyiséggel, ingatlan.com/28428479
4. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú üzlethelyiség, méretéhez képest nagy üvegportállal, ingatlan.com/31524664
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, teljeskörűen felújított, galériázott, utcafronti ingatlan, ingatlan.com/29766089

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

7 400 000 Ft

azaz Hétmillió-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, Baross utca 118. földszint 3.	VIII., ker., József körút	VIII., ker., Bródy Sándor utca 42.	VIII., ker., Déri Miksa utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda
hasznosítható terület (m ²):	13	22	16	23
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		75 000	80 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 068	4 500	4 304
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-3%	-14%	-13%
Korrigált fajlagos alapár:		2 970 Ft/m ² /hó	3 852 Ft/m ² /hó	3 745 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 522 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, Corvin mozi mellett található, közepes állapotú, galériázott, mosdóval, ingatlan.com/31576002
2. adat: Palotanegyed, egyéb információ nem áll rendelkezésre, ingatlan.com/31500138
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos/jó állapotú, galériázott (22 m²) iroda/üzlethelyiség, vizesblokkal, ingatlan.com/31044586

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 522 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	494 489 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 14 835 Ft
Igazgatási költségek:	2% 9 890 Ft
Egyéb költségek:	5% 24 724 Ft
Költségek összesen:	49 449 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	445 040 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	5 930 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

5 930 000 Ft

azaz Ötmillió-kilencszázharmincezer- Ft .

58

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:	7 400 000 Ft	100%	7 400 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	5 930 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			7 400 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

7 400 000 Ft

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Baross utca 118. földszint 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **7 400 000 Ft**
azaz **Hétmillió-négyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. július 10.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. július 20.

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 Fővárosi Közigazgatás és Polgármesteri Hivatal, Budapest

Budapest XI. kerületi KÖZÉLÉSI HATÁROZAT

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljebb írásbeli

Megrendelés szám: 8/10.04.16 (8K) 10.11

2023.04.16

BUDAPESTI VI. KER.

Beltérulási: 35488/0/A/23 helyrajzi azonosító

LEÍRÁS	TERÜLET	TERÜLET MÉRLEGE	TERÜLET MÉRLEGE	TERÜLET MÉRLEGE	TERÜLET MÉRLEGE
1. IRESE					
1. Az építési engedély kiadását követően megvalósított építési munkák	terület	szobák száma	szobák száma	terület	terület
terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. URESE					
2. A tulajdonos által megvalósított építési munkák	terület	szobák száma	szobák száma	terület	terület
terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. URESE					
3. A tulajdonos által megvalósított építési munkák	terület	szobák száma	szobák száma	terület	terület
terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

861

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. Baross u. 118. sz. épület

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házigatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 2997 tulajdoni lapon 35488 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Baross u. 118 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./kezelésében lévő lakó házigatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II. 28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

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

Sp 62

- 2 -

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1163[✓] m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbelső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvízesatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pincszinten

VI. feljáró 1	6,35 m ² ✓
VII. feljáró 2	8,28 m ² ✓
VIII. tároló 1	4,60 m ² ✓
IX. tároló 2	27,60 m ² ✓
X. tároló 3	10,58 m ² ✓
XI. tároló 4	19,78 m ² ✓
XII. tároló 5	46,92 m ² ✓
XIII. tároló 6	20,37 m ² ✓
XIV. tároló 7	85,05 m ² ✓
XV. tároló 8	12,42 m ² ✓
XVI. tároló 9	20,06 m ² ✓

Sp 63

- 3 -

Földszinten	
XVII, kapualj	29,46 m ² ✓
XVIII, udvar	274,32 m ² ✓
XIX, lépcsőház 1	16,72 m ² ✓
XX, lépcsőház 2	8,21 m ² ✓
XXI, közös WC	5,15 m ² ✓
I. Emeleten	
XXII, lépcsőház 1	22,00 m ² ✓
XXIII, lépcsőház 2	8,21 m ² ✓
XXIV, függőfolyosó	47,66 m ² ✓
XXV, közös WC	5,15 m ² ✓
XXVI, padlástér	41,50 m ² ✓
Tetőszinten	
XXVII, tetjáró	4,55 m ² ✓
XXVIII, padlástér	811,68 m ² ✓

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tizezer/tizezred eszmei hányadból áll. ✓

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkorai tulajdonosaita B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös szorzóval, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m²-re kerekített.

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint :

- 6 -

- 17.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17 számmal jelölt, a természetben "I emelet 18" alatt, konyha, fürdőszoba, felszoba, szoba, helyiségből álló öröklakás 44 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

322/10 000 hányad

- 18.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18. számmal jelölt, a természetben "I emelet 19" alatt, konyha, szoba, helyiségből álló öröklakás 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

247/10 000 hányad

- 19.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19 számmal jelölt, a természetben "I emelet 20" alatt, konyha, fürdőszoba, szoba, helyiségből álló öröklakás 35 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

257/10 000 hányad

- 20.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20 számmal jelölt, a természetben "Övóhely" alatt, feljáró, 2 zsílp, 7 belsőter helyiségből álló öröklakás 185 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

547/10 000 hányad

- 21.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21. számmal jelölt, a természetben "Pincszinten 1sz. Üzlet" alatt, raktár, 2 eladótér helyiségből álló öröklakás 170 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

502/10 000 hányad

- 22.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22 számmal jelölt, a természetben "Földszint 2. sz. Üzlet" alatt, üzlet helyiségből álló öröklakás 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

184/10 000 hányad

- 23.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt, a természetben "Földszint 3. sz. Üzlet" alatt, üzlethelyiség helyiségből álló öröklakás 13 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

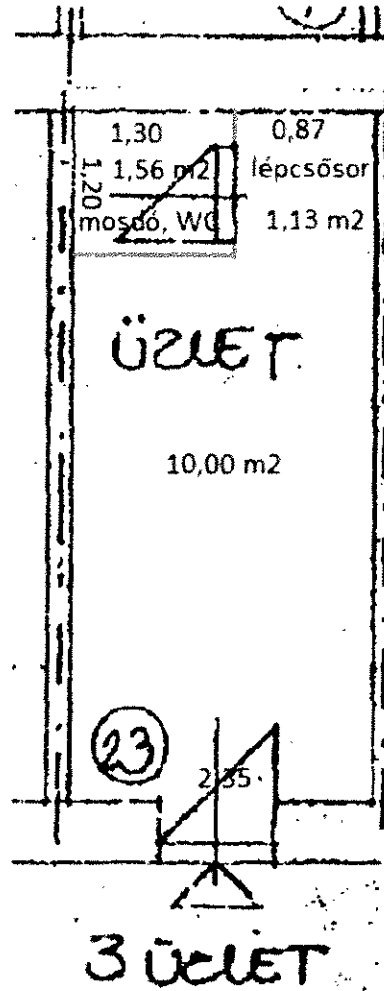
94/10 000 hányad

- 24.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24 számmal jelölt, a természetben "Földszint 4. sz. Üzlet" alatt, eladótér, raktár, helyiségből álló öröklakás 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

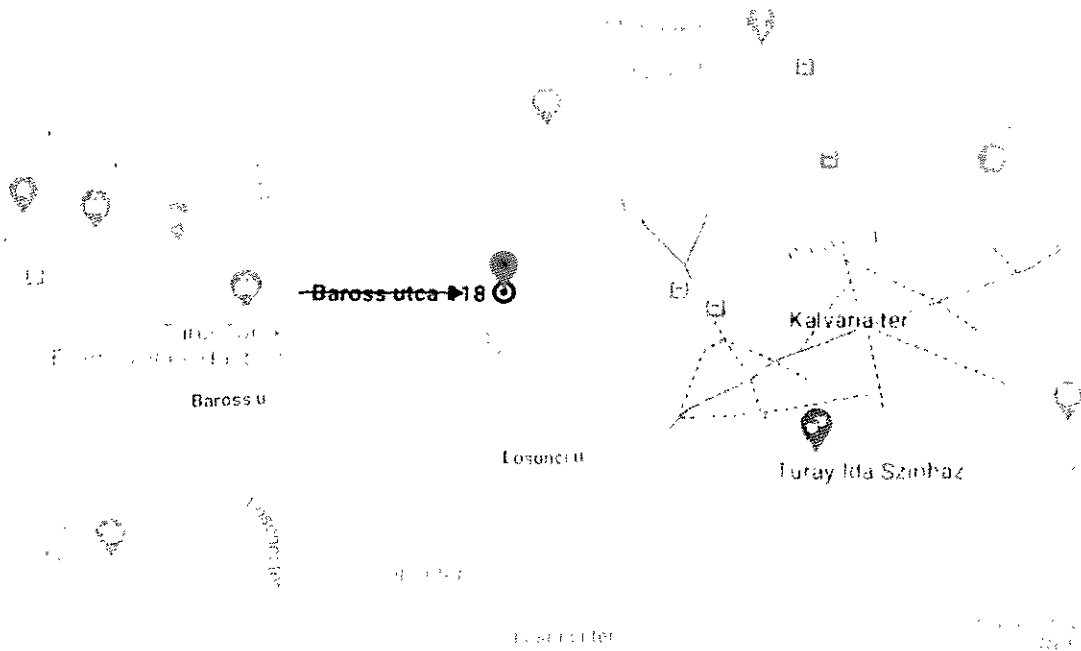
217/10 000 hányad

F. 65

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat

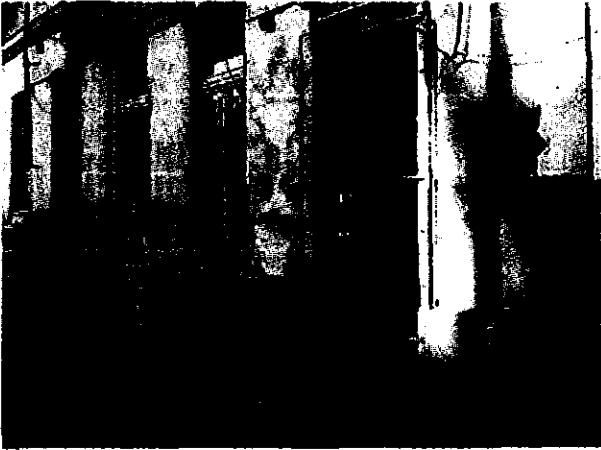


04. utcafronti homlokzat



05. tetőszerkezet környéke

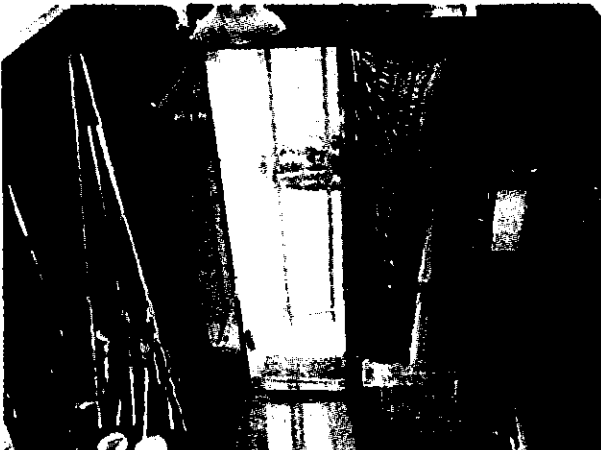
GP
67



06. homlokzat, lábazat, ingatlan bejárata



07. ingatlan bejártának környéke



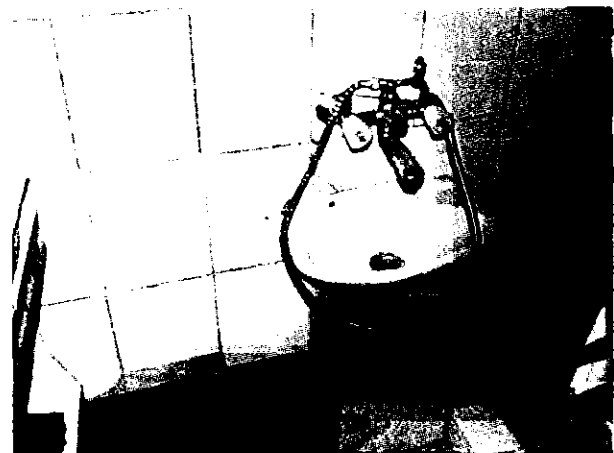
08. üzlethelyiség



09. üzlethelyiség



10. mosdó, WC



11. mosdó, WC

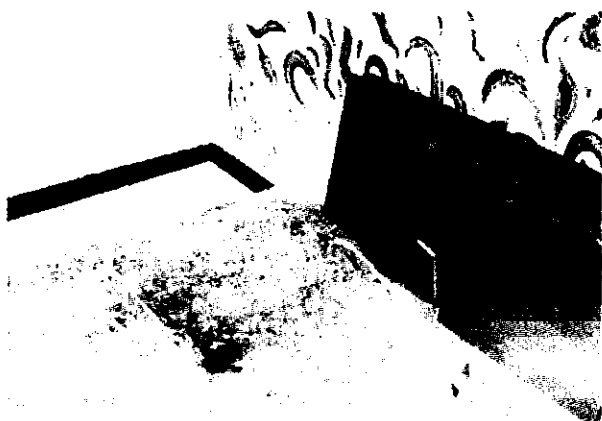
68



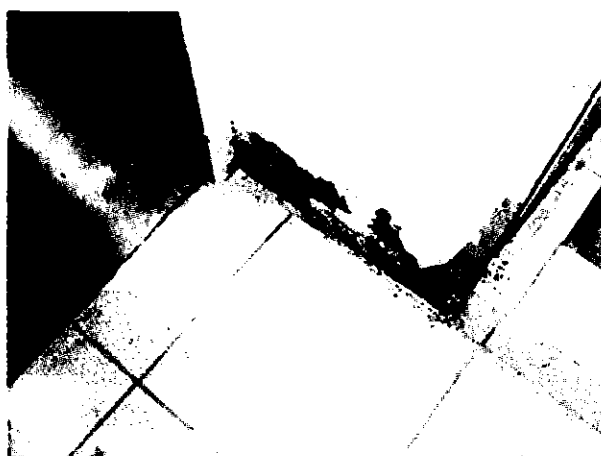
12. lépcsősor a galériára



13. galéria tartószerkezete



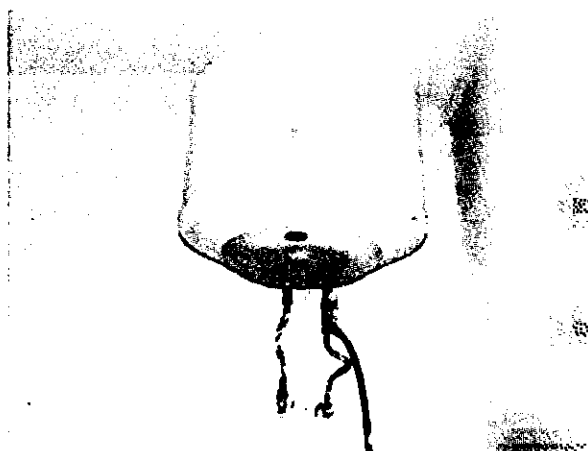
14. galéria falszerkezete, padozata



15. falszerkezet, padozat (földszint)



16. villanyóra helye



17. villanybojler

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-563

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Orczy út 40. -1. em. ajtó 2.



szám alatti

38791/0/A/66 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. július

Független | Megbízható | Értékmérő

So 70

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-563
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Orczy út 40. -1. em. ajtó 2.
Helyrajzi száma	: 38791/0/A/66
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 72 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 72 m ² Fajlagos m2 ár: 105 685 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1224 m ²
Eszmei hányad	: 156 / 10000
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **7 610 000 Ft**
azaz **Hétmillió-hatszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 820 000 Ft**
azaz **Hárommillió-nyolcszázhuszezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 70%-a*: **5 330 000 Ft**
azaz **Ötmillió-háromszázharmincezer- Ft .**

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

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

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

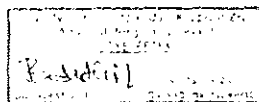
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 70%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 21.

2020 AUG 04.



OPR-Vagyoneertekelo Kft.
1088 Budapest, József u. 109.
Földhivatali bejegyzési szám: 12/2017/133-14.
Középvás: 1088 Budapest, József u. 109.

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Sp 71

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

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): 1089 Budapest, Orczy út 40. -1. em. ajtó 2.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 72,0 m²
 Helyrajzi száma: 38791/0/A/66
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 38791/A/1-38791/A/64 hrsz-ú ingatlanok mindenkorai tulajdonosai javára.

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Tisztviselőtelep városrészében, az Orczy út közbenső szakaszán a Vajda P. utca és Bíró L. utca között található. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-5 szintes téglapépületek találhatók.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök könnyen elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A zártosan beépített épületnek két főbejárata van, az egyik az Orczy útra, a másik a Vajda P. utcára nyílik. A vizsgált albetét bejárata a Vajda P. utca felőli bejárattól, közvetlenül jobbra található. A befoglaló épület az 1940-es évek körül, hagyományos falazott építési technológiával, pincszint + földszint + 3 emelet kialakítással épült. Az épület homlokzata felújítandó műszaki állapotú.

Az ingatlan bejárati ajtaja OSB lappal van pótolva, az utcafronti ablakok üvegezése hiányos. Az albetétbe meredek betonozott lépcsőn keresztül lehet lejutni, amely utcai szeméttel teli. A raktár több helyiségre osztott, melyben 4 raktár és a bejárattól balra egy wc található. A belső tér gyenge állapotú, a padozat burkolatlan, a falfelület vakolt, de helyenként vakolatlan, csak a téglák látszik. Önálló fűtés és melegvíz-ellátás nincs az ingatlanban, valamint közmuórákkal sem rendelkezik, azonban a gázvezeték fel van újítva.

Az ingatlan belmagassága 2,60 m, a bejárati nyílás magassága 1,70.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében az utcai bejáratú pincszinti albetét gyenge, felújítandó műszaki állapotú, jelenleg használaton kívül áll.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1940	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés nem vélelmezhető	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	falazott téglaszerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	poroszóüveg földémszerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	ácsolt fa nyeregterető, cserép fedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	homok	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	wc = vakolt	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	wc = homok	romos-bontandó
Külső nyílászárók:	OSB lappal pótolt bejárati ajtó, üvegezés nélküli utcafronti ablakok	romos-bontandó
Bejárati nyílás magassága:	1,70 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,60 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmü-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmü mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingyatlan műszaki állapota összességében:		romos-bontandó

Megjegyzés:

A tulajdoni lapon elővásárlási jog bejegyzése szerepel a 38791/A/1-38791/A/64 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

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:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlás túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

Albetét:

A belső tér teljesen elhanyagolt, szeméttel teli. A falakon mindenhol penészedés, vízesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
wc	homok	vakolt	1,20 m ²	100%	1,20 m ²
raktár	homok	vakolt	18,09 m ²	100%	18,09 m ²
raktár	homok	vakolt	12,88 m ²	100%	12,88 m ²
raktár	homok	vakolt	32,70 m ²	100%	32,70 m ²
raktár	homok	vakolt	9,60 m ²	100%	9,60 m ²
mérési korrekció			-2,47 m ²	100%	-2,47 m ²
Összesen:			72,00 m ²		72,00 m ²
Összesen, kerekítve:			72 m ²		72 m ²

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 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 (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások beclése 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. II. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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-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 Költségbebecslési 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:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	1224 m ²
Eszmei hányad:	156 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	19,09 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 820 000 Ft , Hárommillió-nyolcszázhuszezer- 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:	1089 Budapest, Orczy út 40. -1. em. ajtó 2.	VIII. ker., Horánszky	VIII. ker., Népszínház	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	72	178	248	380	71	250
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 900 000	24 000 000	39 900 000	8 200 000	29 800 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2019	2020	2020	2020
kínálat/eltelet idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		151 180	87 097	94 500	103 944	107 280
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		5%	9%	15%	0%	9%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	15%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-20%	0%	0%	0%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	0%	-5%	0%	-5%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-30%	24%	10%	0%	-1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		106 279	107 826	104 328	103 892	106 100
Fajlagos átlagár:		105 685 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		7 609 320 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		7 610 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 3 utcafronti ablakkal rendelkező, részben felújított pinceszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653
2. adat: Népszínháznegyed, pinceszinten található, beton padozatú, leromlott állapotú, csak belső udvar felől megközelíthető, ingatlan.com/27409452
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található, száraz raktár, ingatlan.com/29111264
4. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pinceszinten található raktár, https://ingatlan.com/29942210
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, nagy ablakkal, ingatlan.com/27846392

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

7 610 000 Ft

azaz Hétmillió-hatszázötvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út 40. -1. em. ajtó 2.	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Déri Miksa utca
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	72	65	45	210
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	60 000	185 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 200	793
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-3%	14%
eltérő műszaki állapot, vízesedés		-10%	-15%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-16%	-23%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		1 167 Ft/m ² /hó	928 Ft/m ² /hó	823 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		973 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, pinceszinten található, utcai bejáratú, beton padozatú, vakolatlan falazatú raktár, ingatlan.com/21751561
2. adat: Corvinnegyed, udvari bejáratú, pinceszinten elhelyezkedő, beton padozatú, téglalap alakú, száraz raktár, ingatlan.com/31245547
3. adat: Csarnoknegyed, pinceszinten található, utcai és udvari bejáratú is rendelkező, beton padozatú, vízesedett falazatú, ingatlan.com/26550998

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	973 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	75%
Figyelembe vehető éves bevétel:	630 504 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 31 525 Ft
Igazgatási költségek:	2% 12 610 Ft
Egyéb költségek:	5% 31 525 Ft
Költségek összesen:	75 660 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	554 844 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	7 400 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 400 000 Ft

azaz Hétmillió-négyszázezer- 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:	7 610 000 Ft	100%	7 610 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			7 610 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

7 610 000 Ft

azaz, Hétmillió-hatszázötzezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő 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 értékelte ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Orczy út 40. -1. em. ajtó 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **7 610 000 Ft**
 azaz **Hétmillió-hatszázötvenezer Ft .**

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

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

Budapest, 2020. július 21.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafélsziget utca 59 1519 Budapest, FI 415

Utcai: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 90004/26 7589/20 20
2020.07.10

BUDAPEST VIII KER.

Beíróterület: 38791/0/A/66 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII KER Orczy út 40 - 1. emelet ajtó 2

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	eszméleti hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egész/fel		
lakóter.	72	0/0	1/6 10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	999196/1999/			

2. bejegyző határozat: 255436/1994/1994.12.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 255436/1994/1994.12.22
jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 246§(1); 1991.1993.12.22.
jogcím eredeti felvétel: 255436/1994/1994.12.22
jogállás: tulajdonos
név: VIII KER ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII KER Baross utca 65-67

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 255436/1994/1994.12.22
Egyéb elővásárlási jog a 38791/A/1 - 38791/A/66 helyszíni ingatlanok mindenkorai tulajdonosa javára
bejegyző határozat, érkezési idő: 263656/1994/1994.03.11.20
torló határozat: 140492/1/2009/09.07.13
Teljesítési jog: 1 198 600 FT, azaz egy millió kilencszázhatvanötvenezer forint erejéig jogosult
név: BUDAPESTI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V KER Városház utca 9-11

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

80 81

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. ORCZY út 40. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 67 - 67. / megbízása alapján az ORBS Társasházakat Képvisele, Épületfenntartó és Ingatlankezelő Kft. / Budapest, Kossuth u. 41. sz. / által megbízott a 1991. évi XXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 19/1994. (VI.14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a háziingatlanok elődegenitese érdekében a Sp., VIII. ker. 38791 tulajdoni lapon 38791 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1224 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. ORCZY út 40. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyongkezelő KFT (Budapest, Or u. 41. sz.) kezelésében lévő lakóingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasháza alakítja át.

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

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

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

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

Az ingatlanhoz tartozó földrészt 1224 m² területtel, a beépítetlen részen lévő terburkolattal együtt.

SP 22

- II. Alapozás, lemenőfalak, a külső homlokzat és labirintok, pillerek, kozbenso foden, zárófodén burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyéb közös rendeltetésu szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Törszohaz lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- V. Az épületben levő közművezetékek:
- elektronos hálózat, a közmübeköttestől a külön tulajdonu ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - gázvezeték hálózat, a közmübeköttestől a külön tulajdonu ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonu ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rakotestől a külön tulajdonu ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonu helyiségek teljes közműhálózata.

PÉNCF:

VI.	Lépcsőfeljáró	7,00 nm
VII.	Folyosó	19,36 nm
VIII.	Rekeszek	44,37 nm
IX.	Folyosó	43,34 nm
X.	Rekesz	110,16 nm
XI.	Rekesz	12,25 nm
XII.	Folyosó	17,00 nm
XIII.	Rekesz	11,02 nm
XIV.	Rekesz	5,98 nm
XV.	Rekeszek	15,28 nm
XVI.	Tároló	10,56 nm
XVII.	Tároló	42,24 nm
XVIII.	Tároló	4,88 nm
XIX.	Tároló	3,95 nm
XX.	Tároló	40,56 nm
XXI.	Folyosó	20,58 nm
XXII.	Rekeszek	10,05 nm
XXIII.	Rekeszek	36,40 nm
XXIV.	Tároló	7,79 nm
XXV.	Folyosó	18,18 nm
XXVI.	Tároló	10,00 nm
XXVII.	Tároló	11,05 nm
XXVIII.	Lépcsőfeljáró	1,95 nm

62./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 62./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 61. sz." alatti 1 szoba, konyha, fürdőszoba, hall helyiségekből álló öröklakás 39 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

208 / 10.000 hányad

63./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 63./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 62. sz." alatti 1 szoba, konyha, zuhanyzó helyiségekből álló öröklakás 25 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

134 / 10.000 hányad

64./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 64./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 63. sz." alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 24 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

129 / 10.000 hányad

65./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 65./ számmal jelölt, a természetben a " pince 1. sz." alatti 4 raktár, wc, zuhanyzó helyiségekből álló raktárak 67 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

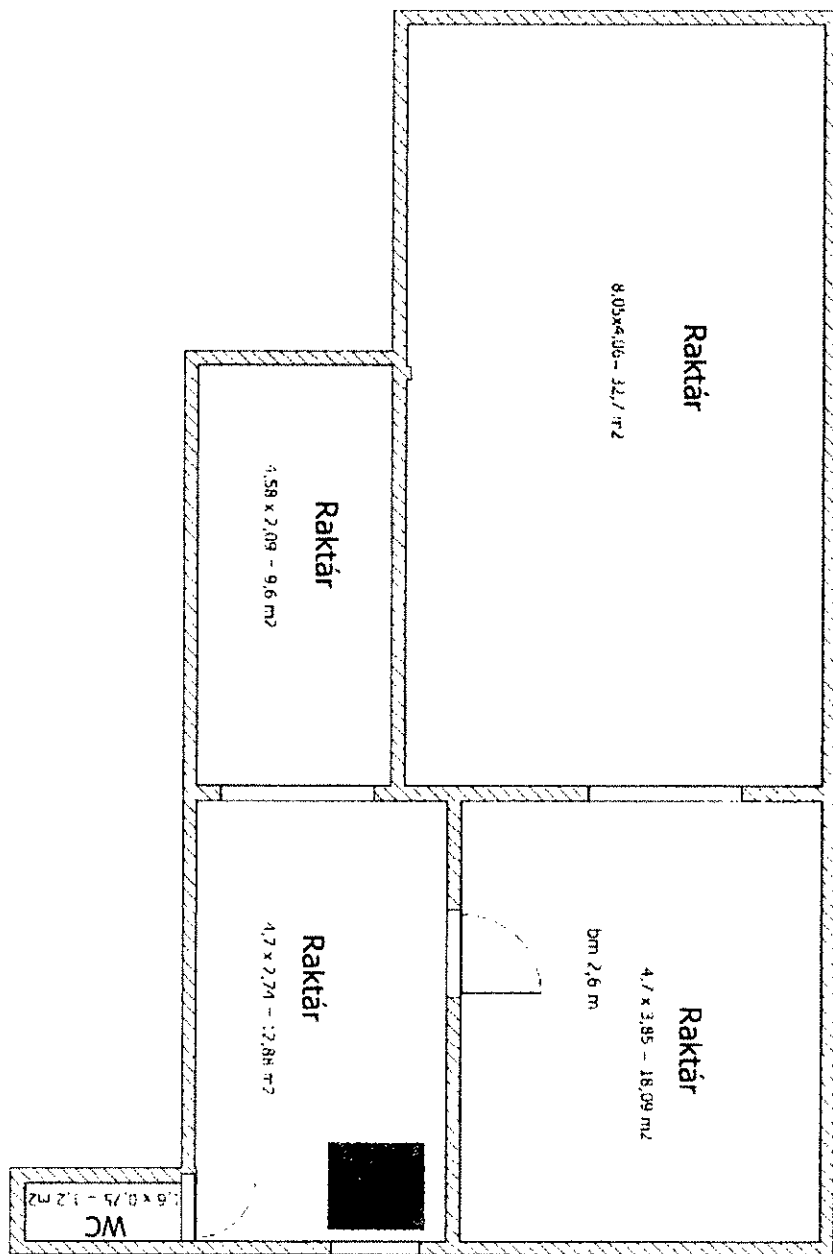
123 / 10.000 hányad

66./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 66./ számmal jelölt, a természetben a " pince 2. sz." alatti 4 raktár, wc helyiségekből álló öröklakás 72 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

156 / 10.000 hányad

90 84

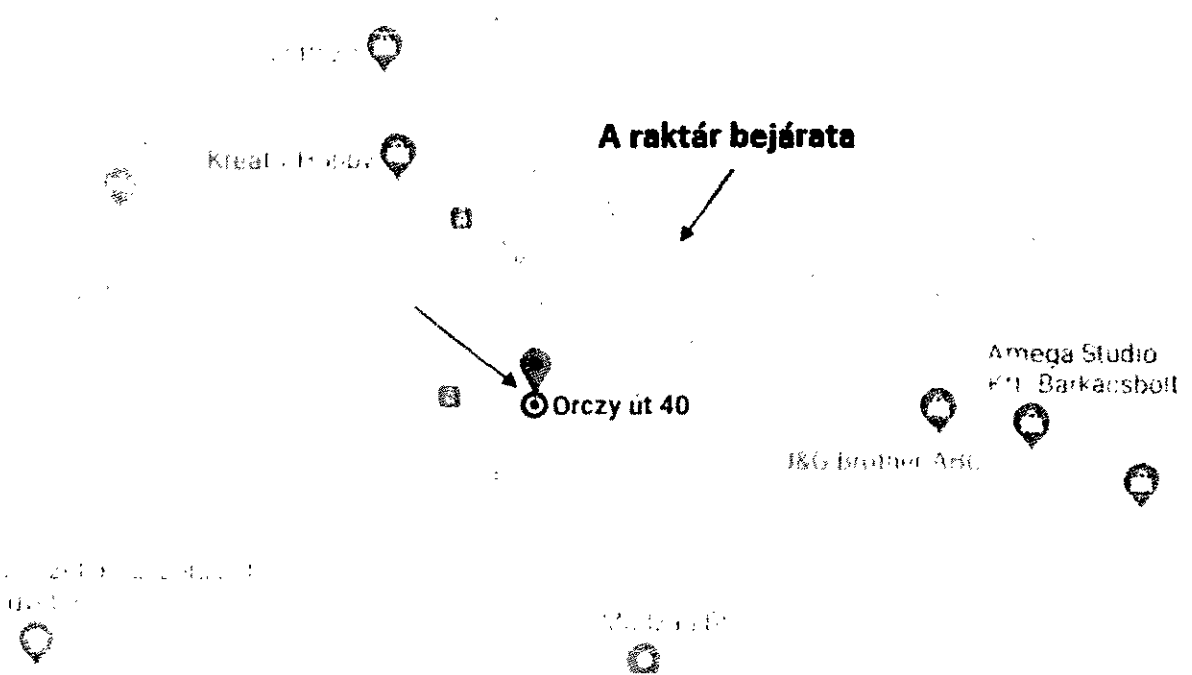
ALAPRAJZ



Vajda Péter utca

85

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép (Vajda Péter utca)



03. utcakép (Vajda Péter utca)

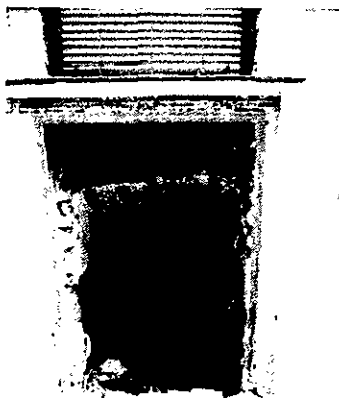


04. homlokzat



05. vakolathullás

SP 86



06. pince bejárata



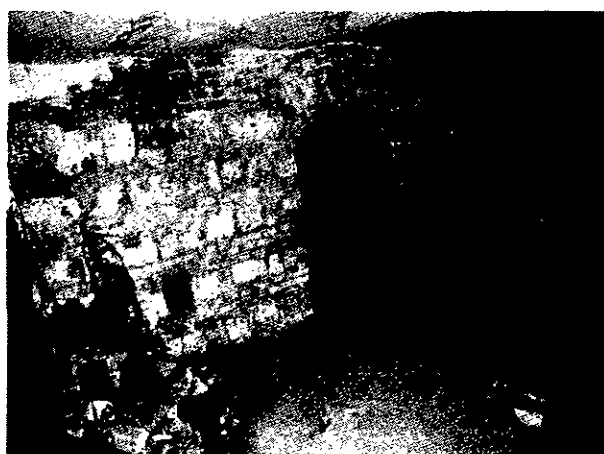
07. hiányzó ajtó



08. belső tér



09. belső tér



10. belső tér



11. belső tér



12. belső tér



13. belső tér



14. belső tér



15. belső tér



16. belső tér



17. belső tér

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-531

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 23. 2.
emelet 65.



szám alatti

34617/0/A/63 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

S 89

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-531
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 23. 2. emelet 65.
Helyrajzi száma	: 34617/0/A/63
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m2 ár: 470 528 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1605 m ²
Eszmei hányad	: 149 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	15 060 000 Ft azaz Tizenötmillió-hatvanezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	5 260 000 Ft azaz Ötmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	11 300 000 Ft azaz Tizenegymillió-háromszázezer- Ft .

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

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

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

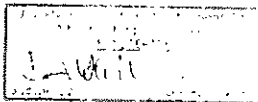
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 28.

2020 JÚN 06.



PR-Vagyoneértékelő Kft
1084 Budapest, József utca 8.
Tul. szám: 12771230-2-11
Céginformációk: Céginformációk

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 23. 2. emelet 65.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 32,0 m²
 Helyrajzi száma: 34617/0/A/63
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Népszínháznegyed kerületrészében, a Népszínház utca és a Fiumei út közötti részen, a parkosított II. János Pál pápa tér északi oldalán, közbenső telekterületre épített, utcafronti zárt sorú társasház második emeletének belső udvari részén érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak, illetve a rendezett környéken kedvelt közpark található. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, déli tájolású telekre épített, utcafronti zártosú beépítésű, pince + fsz + 2 emelet szintkialakítású társasház az 1800/1900-as évek fordulóján épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás födémrel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt összetett magas tetővel. Az épület utcafronti lábazata kváderezett, az emeleti szinteken kőporos vakolattal ellátott, az ablakok között doroszlopokat idéző díszítő elemekkel, az első emeleti ablakok felett félköríves figurális díszítéssel. A belső homlokzat kialakítása puritán, egyszerű bérházakat idéz, karbantartott vakolattal, megfelelő állapotú, aládücolás nélküli közlekedő folyosókkal, enyhén korrodált korlátokkal. A lábazati részen – jellemzően az utcafronton – lokálisan talaj menti vizesedésből adódó vakolathibák láthatók, az emeleti szintek közös tulajdonban álló részei megfelelő burkolatokkal rendelkeznek.

Az értékelt ingatlan bejárata a belső udvari, nyitott közlekedő folyosóról érhető el, lift nincs az épületben. Az albetét kiépített víz, közcsonna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített közműmérők közül villanyóra megtalálható. Víztételi lehetőség csak a bejárat melletti falikútról lehetséges, a közcsonnára csatlakozás is csak itt megoldott. Nincs kiépített fürdő, a lakáshoz tartozik a közös tulajdonként XX. számon nyilvántartott WC használati joga. Lakáson belül nincs kiépítve meleg-víz ellátást és fűtést biztosító rendszer, a szobában kéménykürtő megtalálható. A 214 cm bejárati magasságú, üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárnyszerkezettel készült, biztonságtechnikailag megfelelő, csakúgy, mint az udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablakok. A konyha fűszerkezetén – jellemzően a falikút környékén - vakolathibák (foltosodás, vakolatomlás, penészesedés) láthatók, a padlóburkolatok elhasználódtak, felújításra/cserére szorulnak. Az egyetlen beltéri ajtó kazettás fa tokszerkezetű, tömörfa szárnyal.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéléstartos	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt	közepes
Épület homlokzata:	részben kváderezett, vakolt	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs kiépítve	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablakok (2 db), fa, üvegezett bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	214 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	320 cm	magas
Belső nyílászárók:	kazettás tokozású, tömörfa szerkezetű ajtó (1 db)	közepes
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsonna	
Meglévő közmű mérőórák:	villany	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata átlagos állapotú, csak a lábazati részen látható jelentősebb homlokzati hiba. A belső udvar közlekedő folyosók fém részei enyhén korrodáltak, a közös használatban lévő részek megfelelő állapotúak. A tetőszerkezet állapota szintén megfelelő, az ereszcatornával együtt biztosítja a felszíni vízvezetést.

Albetét:

Lakáson belül tisztálkodási lehetőség nem biztosított, a WC a közös használatú, XX. számú közös helyiségben található, a lakás nem rendelkezik kiépített fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel, a lakhatás feltételeit nem teljesíti, komfortfokozat besorolás alapján komfort nélküli. A szobában szakszerűtlen javítás nyoma látható a falszerkezeten, a konyhában, a falikút környékén ázási nyomok láthatók. A padló- és falburkolatok elhasználódottak.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	mozaiklap	festett	10,14 m ²	100%	10,14 m ²
szoba	parketta	festett	21,41 m ²	100%	21,41 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,45 m ²	100%	0,45 m ²
Összesen:			32,00 m²		32,00 m²
Összesen, kerekítve:			32 m²		32 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az 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 kívüli 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 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 hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi 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:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	1605 m ²
Eszmei hányad:	149 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	23,91 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	5 260 000 Ft , Ötmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 23. 2. emelet 65.	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Fiumei út 21-23
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	32	31	33	32	36	35
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 790 000	20 900 000	22 500 000	22 500 000	22 980 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		574 548	570 000	632 813	562 500	590 914
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	1%	0%	2%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-3%	-6%	-6%	-3%	-3%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-15%	-10%	-10%	-10%	-10%
komfortfokozat		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		0%	0%	0%	-3%	-3%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-19%	-21%	-21%	-19%	-20%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		468 257	453 150	499 922	455 625	475 686
Fajlagos átlagár:		470 528 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		15 056 896 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		15 060 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, földszinti, összkomfortos (gázcirkó), átlagos állapotú, 1 szobás lakás, kiépített zuhanyzóval és WC-vel, ingatlan.com/31493474
2. adat: Népszínháznegyed, 3. emeleti, 1 + 1 szobás, konvektoros fűtésű, jó állapotú lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31079791
3. adat: Népszínháznegyed, 4. emeleti, komfortos (gázkonvektor), jó állapotú, 1 szobás lakás, kiépített zuhanyzóval és WC-vel, ingatlan.com/31475084
4. adat: Népszínháznegyed, 2. emeleti, komfortos (gázkonvektor), átlagos/jó állapotú, 1 szobás lakás, galériával, kiépített fürdővel, ingatlan.com/31418284
5. adat: Népszínháznegyed, 2. emeleti, komfortos (gázkonvektor), átlagos/jó állapotú, 1 szobás lakás, kiépített fürdővel, ingatlan.com/31065799

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

15 060 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hatvanezer- Ft .

Sp 96

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 23. 2. emelet 65.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Kiss József utca	VIII. ker., Diószegi Népszínház utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	32	29	33	33
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	110 000	106 197
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 793	3 000	2 896
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-2%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		2 751 Ft/m ² /hó	2 715 Ft/m ² /hó	2 621 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 696 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, jó állapotú, gázkonvektoros, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31484794
2. adat: Népszínháznegyed, 1. emeleti, jó állapotú, elektromos fűtésű lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31470149
3. adat: Népszínháznegyed, 2. emeleti, jó állapotú, elektromos fűtésű lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/24638613

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 696 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	931 738 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 46 587 Ft
Igazgatási költségek:	2% 18 635 Ft
Egyéb költségek:	5% 46 587 Ft
Költségek összesen:	111 809 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	819 929 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	11 710 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 710 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hétszáztízezer- Ft .

90 97

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 bére 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:	15 060 000 Ft	100%	15 060 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 710 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			15 060 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 060 000 Ft

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 23. 2. emelet 65.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **15 060 000 Ft**
 azaz **Tizenötmillió-hatvanezer- Ft .**

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

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

Budapest, 2020. május 26.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<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 Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budavári út 59. 1052 Budapest, Pf. 115

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes mértékű

Méregtelenítéssel, 0,0434 hektár területre
1000/01/14

CUM ABSZTRAKTUM

Közlés helye: 34617/0/A/63 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Leírás	Terület	Terület mértéke	Érték	Érték mértéke
1. A földterület jogi állapota Személyes tulajdon	0,0434 hektár	0,0434	250.000,-	250.000,-

2. A földterület jogterheltsége
Munkaadókat terhelő adó

3. A földterület jogterheltsége
Munkaadókat terhelő adó

4. A földterület jogterheltsége
Munkaadókat terhelő adó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ

1. A földterület jogterheltsége
Munkaadókat terhelő adó

2. A földterület jogterheltsége
Munkaadókat terhelő adó

3. A földterület jogterheltsége
Munkaadókat terhelő adó

4. A földterület jogterheltsége
Munkaadókat terhelő adó

III. RÉSZ

IV. RÉSZ

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature and number 1000

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Önkormányzati Értékmények (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 143 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34617 hrsz-ú 1605 m² alapterületű, természetben Bp. VIII. Köztársaság tér 23. szám alatti házingatlan - annak a lakások és helyiségek körletére -, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZÁ

alakítja.

A társasház lakási és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örök lakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás céljára szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épülettérszek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán tulajdonába kerülnek azaz, hogy a mindenkori tulajdonosok: csak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozták.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonosi részek osztatlan közös tulajdonban maradnak az ingatlanok mindenon felül, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzok és műszaki leírásokban feltüntetett és egyéb felszerelt telek, épülettérszerek és berendezések:

S 101

2

Közmű felújítási költség:

az építés elvégzéséhez szükséges:

I. **Telék** 1605 m²

Pince

II.	Pincekeretek	215,16 m ²
III.	Kőzetkőfal	156,31 m ²
IV.	Fűvelés	220,03 m ²
V.	Pincelejárók	13,79 m ²
Pince összesen:		605,29 m ²

Földszint

VI.	Kapualj	32,30 m ²
VII.	Céler az emeletig tartó	127,22 m ²
VIII.	Lépcsőházak	22,97 m ²
IX.	Külön WC-k	14,28 m ²
X.	Panorámpák	9,67 m ²
XI.	Tároló	4,03 m ²
XII.	Észtel	4,38 m ²
XIII.	Lépcsőterek	13,60 m ²
Földszint összesen:		228,46 m ²

I. emelet

XIV.	Lépcsőházak	14,42 m ²
XV.	Függőfolyosó	132,94 m ²
XVI.	Külön WC-k	11,52 m ²
XVII.	Észtel	4,46 m ²
I. emelet összesen:		163,34 m ²

II. emelet

XVIII.	Lépcsőházak	39,62 m ²
XIX.	Függőfolyosó	132,94 m ²
XX.	Külön WC-k	17,25 m ²
XXI.	Észtel	3,53 m ²
II. emelet összesen:		193,34 m ²

Padlástér

XXII.	Padlástépcsők	11,51 m ²
XXIII.	Előtér	3,70 m ²
XXIV.	Tároló	19,04 m ²
XXV.	Padlástér	517,45 m ²
Padlás összesen:		551,23 m ²

b/ Tevőltti köcső tulajdonon létő vagyontárgyak:

- XXVI. Alapozás és felkenő téfalak, kéménypillérek
- XXVII. Fedések
- XXVIII. Fedőlapok, tetőhejalás, kéményseprő járdák
- XXIX. Lépcsők szerkezetek
- XXX. Függőfolyosók szerkezetek
- XXXI. Utcai és udvari homlokzatok feldolkerképzései, légudvari falifülfületek
- XXXII. Építellakatos és bádogos szerkezetek
- XXXIII. Közts területék berendezései, nyílászárók, burkolatok
- XXXIV. Víz- és csatorna alapozatékék, felszálló és ejtó vezetékék, vízfőla
- XXXV. Gáz alap- és felszálló vezetékék az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig
- XXXVI. Elektromos fővezetékek /kábeltek/ az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig, főbiztosító, elosztók
- XXXVII. Légudvari kerítések
- XXXVIII. Postaládák

A köcső tulajdonon létő vagyontárgyak, amelyek tízezzer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

103

61. A Jelenlegi...
száma...
Közteresség tér 23. II. emelet, 62. szám alatt található
23 m² alapterületű...
örökletés...
107/10.000-od

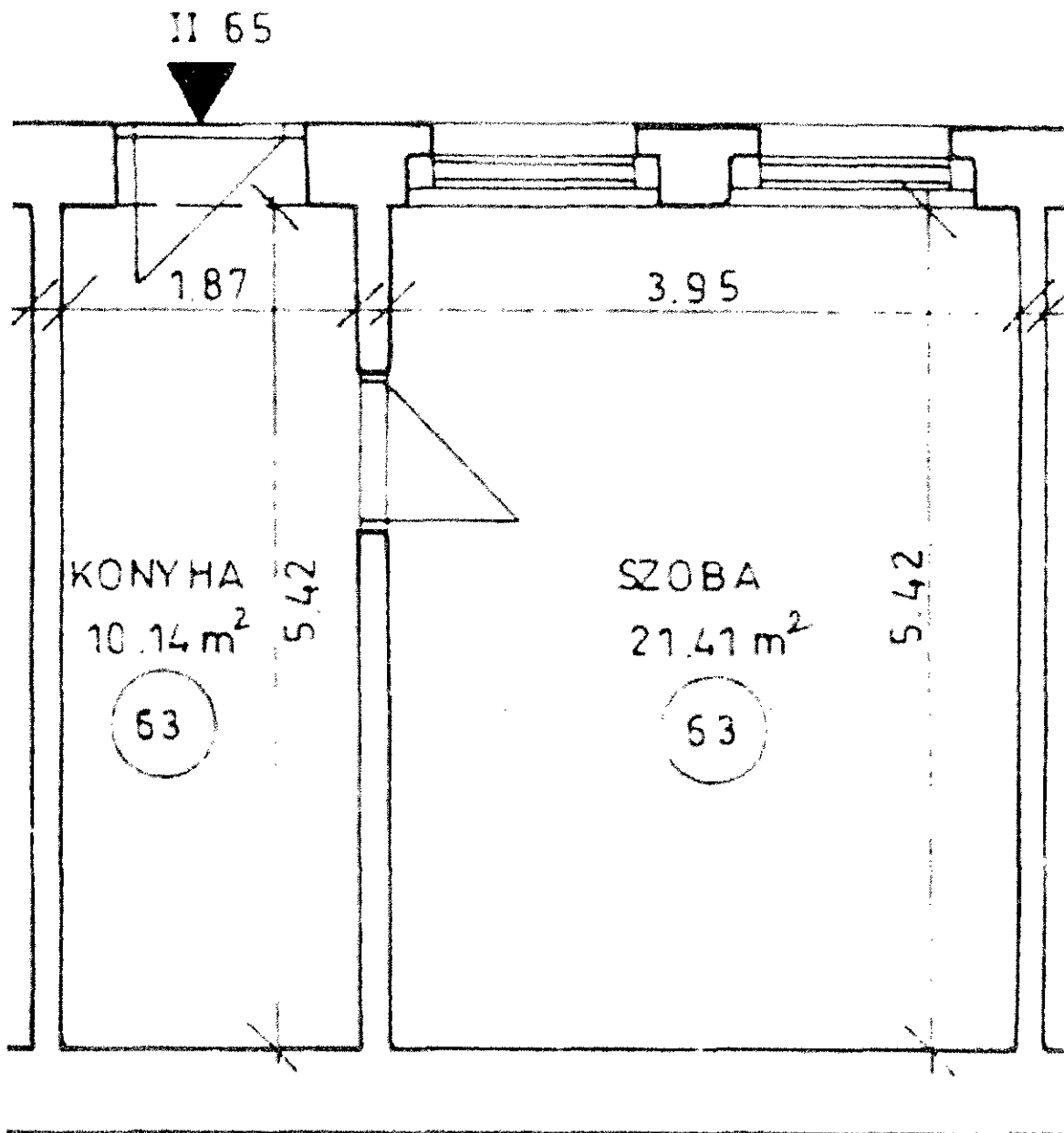
62. A Jelenlegi...
száma...
Közteresség tér 23. II. emelet, 63. szám alatt található
30 m² alapterületű...
örökletés...
147/10.000-od

63. A Jelenlegi...
száma...
Közteresség tér 23. II. emelet, 64. szám alatt található
31 m² alapterületű...
örökletés...
144/10.000-od

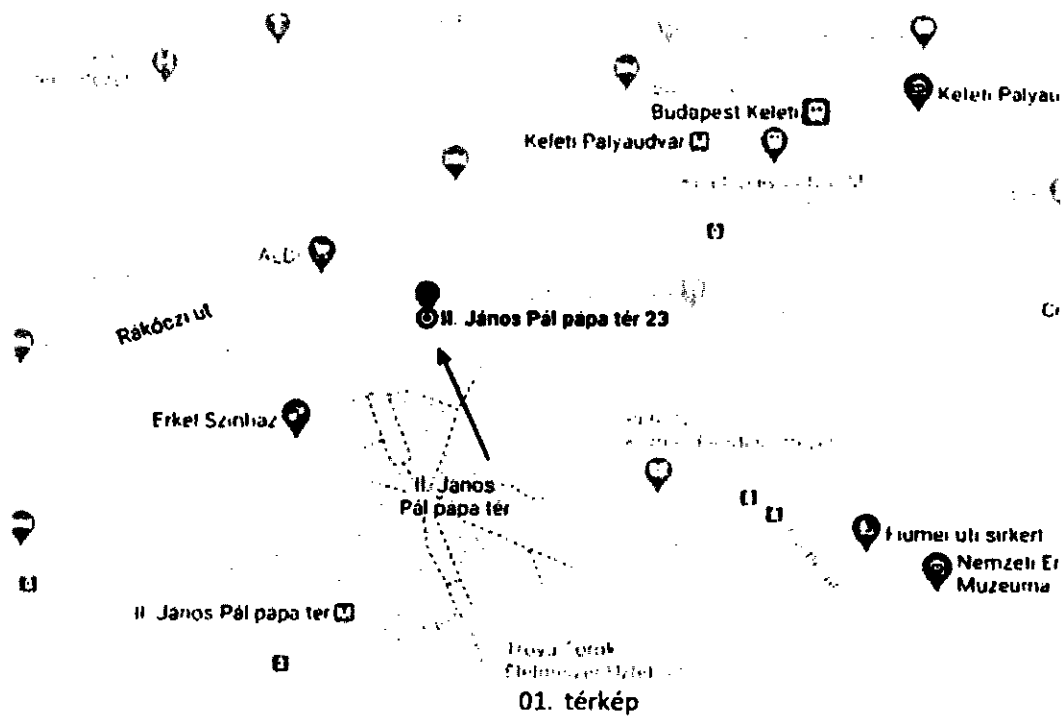
63. A Jelenlegi...
száma...
Közteresség tér 23. II. emelet, 65. szám alatt található
32 m² alapterületű...
örökletés...
149/10.000-od

64. A Jelenlegi...
száma...
Közteresség tér 23. II. emelet, 66. szám alatt található
33 m² alapterületű...
örökletés...
143/10.000-od

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. homlokzat

Sz106



06. lábazat az utcáfronton



07. belső homlokzat, héjalás



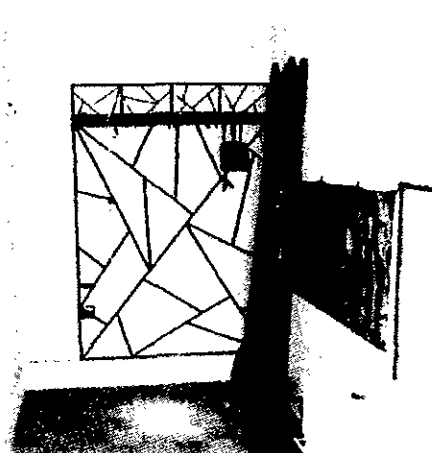
08. lakás bejárata, homlokzati nyílászárói



09. konyha



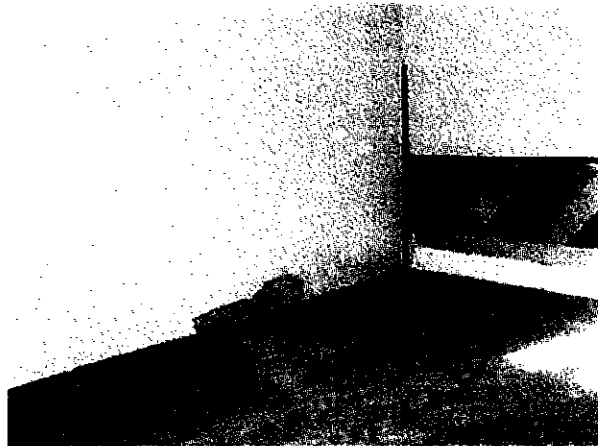
10. konyha



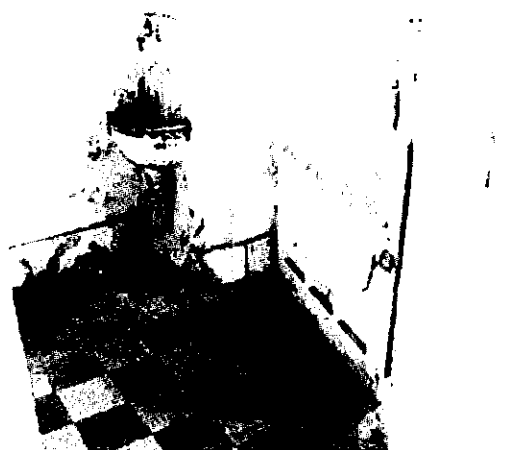
11. konyha



12. szoba



13. szoba



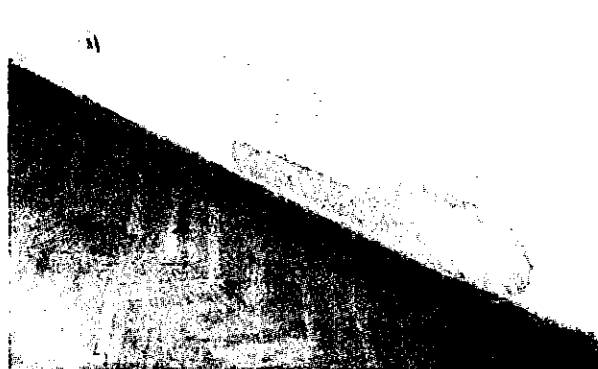
14. vízvételi lehetőség a konyhában



15. villanyóra



16. ablakszerkezet



17. vakolathiba a szobában

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-534

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Nap utca 18. II. em. 13/A



szám alatti

35619/0/A/15 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

Sp 109

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-534
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Nap utca 18. II. em. 13/A
Helyrajzi száma	: 35619/0/A/15
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 20 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 20 m ² Fajlagos m2 ár: 595 272 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 643 m ²
Eszmei hányad	: 195 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **11 910 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-kilencszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 510 000 Ft**
azaz **Hárommillió-ötszáztízezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 70%-a*: **8 340 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-háromszáznegyvenezer- Ft .**

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

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

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

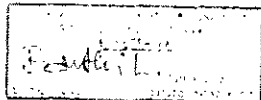
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 70%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 26.

2020 JÚN 04.



ARR-Vagyonertékelő Kft.
1082 Budapest, Nap utca 18. II. em. 13/A
Tulajdonosi hányad: 1/1
Helyszíni szemle időpontja: 2020. május 14.
Szakvélemény érvényessége: 180 nap
Forgalomképesség értékelése: forgalomképes

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

GP 110

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1082 Budapest, Nap utca 18. II. em. 13/A
Tulajdoni lap szerinti területe: 20,0 m²
Helyrajzi száma: 35619/0/A/15
Ingatlan megnevezése: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Corvin negyed kerületrészében, a Kis Stáció utca és a Práter utca közötti részen fekszik, a Nap utcában. A környezetet századeleji épületek, és új építésű társasházak alkotják. Az egyirányú utca burkolata aszfaltozott, a parkolás a közterületen fizetős.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, a legnagyobb egyetemek, kulturális intézmények, népszerű szórakozóhelyek, parkok, bevásárló központok találhatóak a környéken. A József körút közelsége miatt a tömegközlekedés is kiváló, ahonnan a belváros minden fontos pontja csupán karnyújtásnyira van.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az 1910-es években épült ház pince + magassföldszint + 2 emelet kialakítású, mely kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült.

A lift nélküli épület két lépcsőházból áll és a hátsó lépcsőház felől lehet megközelíteni az ingatlant. Elosztása szerint 1 szobás, melyből egy konyha került leválasztásra, plusz egy galéria is, valamint a leválasztott konyhából egy kisméretű zuhanyzó is megépítésre került. A két szobai ablak a belső udvarra néz.

A lakás nem rendelkezik wc-vel, az előző tulajdonos a külső közös vécét használta. Utolsó felújítása kb. nyolc éve történt, amikor a burkolatokat cserélték. A lakás fűtése 1 db beépített split klímáról üzemel, a konyhában a melegvíz-ellátásról egy kisméretű 5 l-es felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő gondoskodik, a zuhanyzóban pedig egy nagyobb, 80 l-es villanybojler. A zuhanyzó a társasházi közös területből került leválasztásra (ennek módja nem ismeretes). A jelenlegi használhatósági állapotban a lakás félkomfortosnak minősül.

A lakás belmagassága 3,71 m, a galéria alatti rész 1,80 m.

Az albetétben víz- és villanyóra kiépített, gáz nincs a lakásban. Összességében a lakás átlagos állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1910	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet		
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés		felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla		felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat		felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat		felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett		felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mázás kerámia, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mázás kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,71 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	split klíma	gyenge
Melegvíz biztosítása:	zuhanyzó: 80 l-es villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz	átlagos
Felújítás éve:	2010	
Felújítás tárgya:	burkolatok cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

Előzőleg 2018.10.30-án szemléztünk a lakásban, akkor bérlő által lakott volt, azóta megüresedett.

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:

Tető és az ereszcsonna közepes/gyenge műszaki állapotú, az utcafronti homlokzat leromlott és elszürkült, vakolatmállás mindenhol látható, ami feltehetően az elégtelen vízszigetelés miatt alakult ki. Az alsó rész kváderezett, a felső szintek klinker téglá díszítésűek, melyek több helyen hiányosak, vagy háborús lövések nyomai láthatóak rajtuk.

A vizsgált időszakban a ház előtt lévő betonjárdát újítják fel.

A belső homlokzat egy része új vakolatot kapott, azonban az udvar beton burkolata előregedett állapotú és a levegőtlenesség miatt penészesedés alakult ki rajta.

Albetét:

A zuhanyzó teljes mértékben penészesedik, illetve a bejárati ajtó melletti és feletti részek is penészesek, melyeket az elégtelen szellőzés és szigetelés okoz.

Az ablakpárkány és a nyílászárók rossz állapotúak, a festék lepattogzott, a vasalatok elrozsdásodtak. Az ablakkeret elvetemedett, ami a tisztítási és karbantartási műveletek hiányossága mellett az időjárás viszontagságai miatt, illetve a helyiség magas páratartalma miatt alakult ki.

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett	11,00 m ²	100%	11,00 m ²
konyha	kerámia	festett+csempézett	8,50 m ²	100%	8,50 m ²
zuhanyzó (közös tulajd. rész)	kerámia	festett+csempézett		0%	0,00 m ²
galéria (BM alatta: 1,8 m)	fa lemez	festett	6,87 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,50 m ²	100%	0,50 m ²
Összesen:			26,87 m ²		20,00 m ²
Összesen, kerekítve:			27 m ²		20 m ²

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 helyezésétől szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített 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:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	643 m ²
Eszmei hányad:	195 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	12,54 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 510 000 Ft , Hárommillió-ötszázötzezer- Ft .

S. 1115

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, Nap utca 18. II. em. 13/A	Bp., VIII. Losonci	Bp., VIII. Baross utca	VIII. ker., Kisfaludy utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Kisfaludy utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	20	32	30	26	26	29
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		25 990 000	19 900 000	19 800 000	17 900 000	18 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		730 969	597 000	685 385	619 615	586 552
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	2%	1%	1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-2%	0%	3%	3%
általános műszaki állapot		0%	-5%	0%	5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-5%	-5%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		1%	1%	-2%	1%	1%
ház műszaki állapota		-5%	0%	-5%	-5%	0%
Összes korrekció:		-17%	-9%	-11%	0%	1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		609 628	543 270	611 363	620 855	591 244
Fajlagos átlagár:		595 272 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 905 440 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 910 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyedben, 4. emeleti, közepes műszaki állapotban lévő lakás, gázcirkó fűtéssel, liftes házban. Ingatlan.com/30973648
2. adat: Corvinnegyedben, 3. emeleti, gázkonvektor fűtéses, 1 szobás, komfortos jó állapotú lakás, lift nincs. Ingatlan.com/30594568
3. adat: Corvin negyed, 2. emeleti, komfortos (gázkonvektor), közepes állapotú, részben galériázott lakás, ingatlan.com/31193239
4. adat: Corvin negyed, földszinti, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, komfortosítást igénylő állapotban, 1 szoba elosztással, társasházban. ingatlan.com/31471652
5. adat: Corvin negyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos (gázkonvektor), 1 szobás lakás, ingatlan.com/30887821

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

11 910 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kilencszáztízezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Nap utca 18. II. em. 13/A	1083 Bp., Práter utca	1083 Bp., Leonardo da Vinci utca	1083 Bp., Tömörcsi utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	20	40	37	31
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	125 000	120 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 250	3 041	3 484
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-3%	-3%	-4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 183 Ft/m ² /hó	2 940 Ft/m ² /hó	3 348 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 824 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyedben, 2. emeleti felújított, gázkonvektoros fűtéssel rendelkező lakás. Ingatlan.com/23086244
2. adat: Losoncinegyed, felújított, 1. emeleti, cirkó fűtéssel ellátott, 1 szobás garzonlakás. Ingatlan.com/31475257
3. adat: Losoncinegyed, jó állapotban lévő, gázkonvektoros fűtéssel rendelkező, nagy belmagasságú, galériázott lakás. Ingatlan.com/31466137

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 824 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	609 984 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 30 499 Ft
Igazgatási költségek:	2% 12 200 Ft
Egyéb költségek:	5% 30 499 Ft
Költségek összesen:	73 198 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	536 786 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	7 670 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 670 000 Ft

azaz Hétmillió-hatszázhetvenezer- Ft .

Sp 117

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:	11 910 000 Ft	100%	11 910 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 670 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			11 910 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 910 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-kilencszáztízezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Nap utca 18. II. em. 13/A**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 910 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-kilencszáztízezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. május 14.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2020. május 26.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<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 Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest H-1415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/186183/2020

2020.05.13

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35619/0/A/15 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Nap utca 18. 2. emelet ajtó:13A				
I RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	szoba/fel		
Lakas	20	1 0	195.10000	önkormányzati
Beképző határozat	999989/1999/			
2. Beképző határozat: 207662/1993/1993.10.14				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek				

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: eredeti felvétel: 207662/1993/1993.10.14
jogcím: 1991. évi XXVIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: JOSEFVAROSI ÖNKORMANYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

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

80 120

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) meghatalmazott Ingatlan-URBS Társasházakat Képvisele, Képviseletének és Ingatlan-forgalmazó Kft (1077 Budapest, Vágóhíd utca 22. parcella) megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Kormányrendelet 21. §-ának bekezdésében foglaltak alapján a tulajdonosi érdekek érdekében a Budapest VIII. 1023 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 643 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Nap utca 18. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Üzletkötésében lévő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Nap utca 18. sz. alatti lakóházigatlan a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 1977. évi 23. sz. alapító számú kijelölő határozata alapján valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül át a közös tulajdonba. A társasház külön tulajdonú ingatlanok közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó közös adás-vételi illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött szerződésben megnevezett szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a fentebb csatolt tervrajzokon és műszaki leírásokban felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földterület 643 m² területtel, beépítetlen részen lévő terburkolattal együtt.

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbenső födémek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kemények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapu, lépcsőházak lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- IV. Közös gépészeti berendezések: tüzi-vízrendszer, televízió vezetékek, antenna.
- V. Az épületben lévő közmuvezetékek:
- elektromos- és gázvezeték hálózat, a közmübekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - vízvezeték-hálózat az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig
 - szennyvízcsatorna-hálózat a közmuvezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közmü-hálózata.

Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten

VI. Tároló 1.	48,90 m ²
VII. Tároló 2.	6,59 m ²
VIII. Tároló 3.	33,81 m ²
IX. Tároló 4.	32,34 m ²
X. Feljáró	9,22 m ²
XI. Pince	31,19 m ²
XII. Vezeték alagút	39,82 m ²

201,87 m²

Földszinten

XIII. Udvar	120,40 m ²
XIV. Lépcsőház 1.	18,75 m ²
XV. Lépcsőház 2.	11,09 m ²
XVI. Közös WC	7,38 m ²
XVII. Tároló	0,96 m ²
XVIII. Légudvar 1.	2,21 m ²
XIX. Légudvar 2.	4,94 m ²
XX. Légudvar 3.	1,18 m ²
XXI. Légudvar 4.	9,69 m ²
XXII. Légudvar 5.	4,03 m ²
XXIII. Kapualj	19,00 m ²
XXIV. Közlekedő	6,38 m ²

206,01 m²

S. 122

- 14/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14./ számmal jelölt, a természetben a II. emelet 13. sz. alatti 1 szoba, előszoba, konyha, zuhanyzó, WC helyiségekből álló öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

354/10.000 hányad.

- 15/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15./ számmal jelölt, a természetben a II. emelet 13/a. sz. alatti 1 szobából álló öröklakás 20 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

195/10.000 hányad.

- 16/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal jelölt, a természetben a II. emelet 14. sz. alatti 1 szoba, felszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

351/10.000 hányad.

- 17/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal jelölt, a természetben a II. emelet 15/a. sz. alatti 1 szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

349/10.000 hányad.

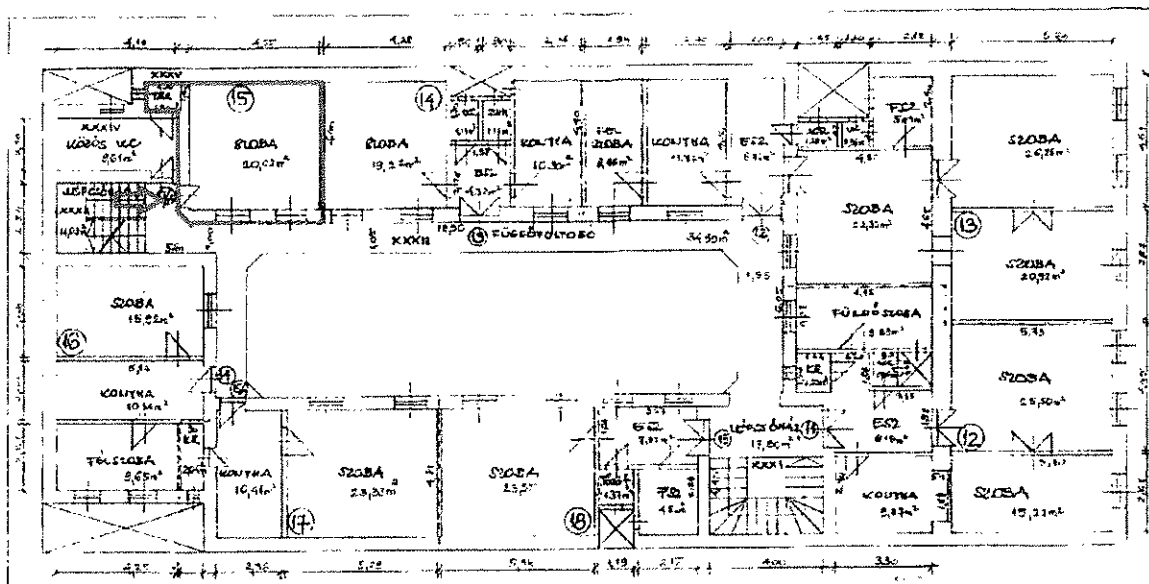
- 18/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18./ számmal jelölt, a természetben a II. emelet 15. sz. alatti 1 szoba, előszoba, főzőfülke fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 37 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

360/10.000 hányad.

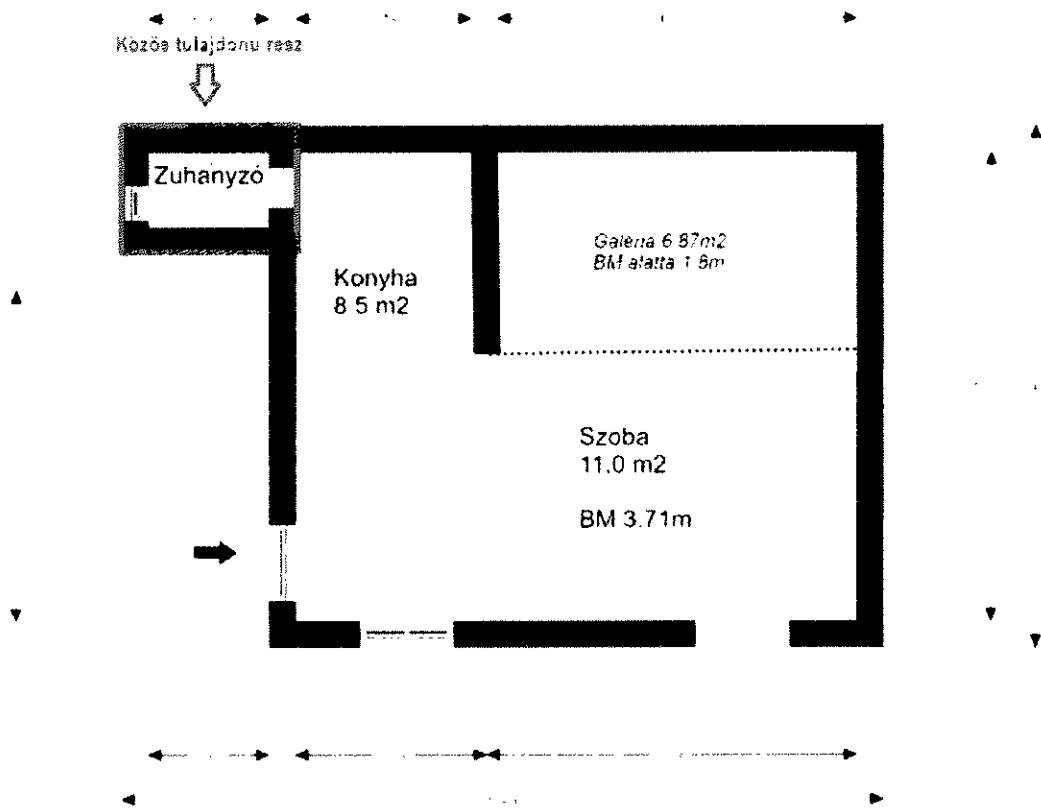
- 19/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19./ számmal jelölt, a természetben a pincészínten található nem lakás rendeltetésű raktár, műhely, ártározó helyiségekből álló Elektrotechnikai Szövetkezet helyiségcsoport 129 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

505/10.000 hányad.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

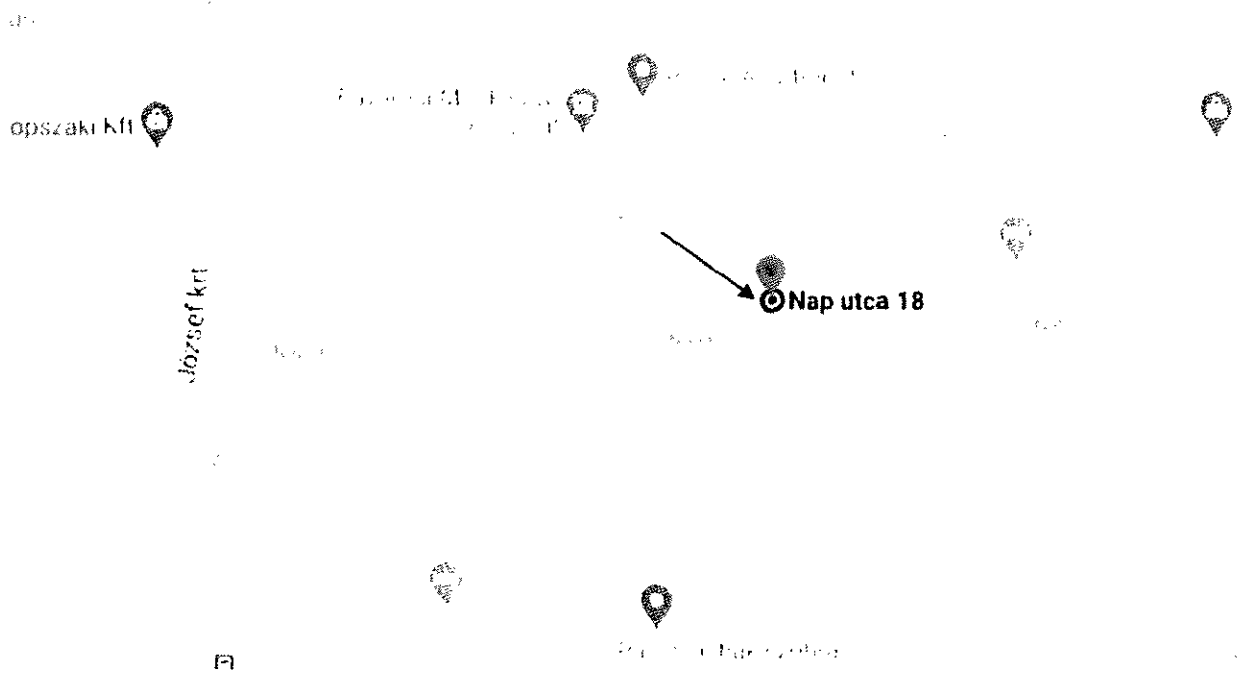


ALAPRAJZ



Handwritten signature and number:
 GP
 124

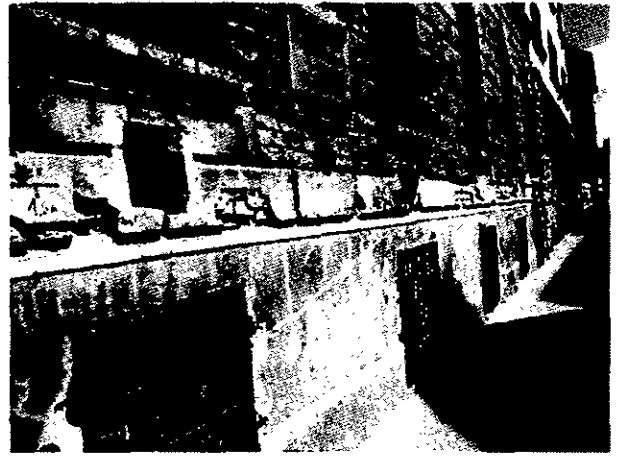
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. emeleti szintek



05. homlokzat

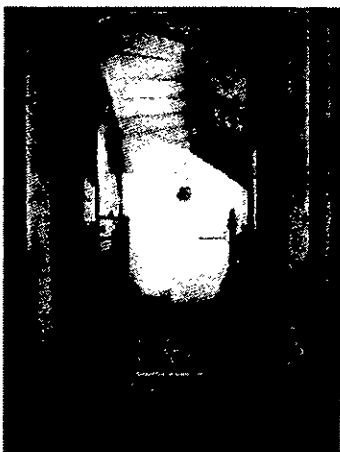
GP 125



06. kapubejárat



07. utcafront



08. kapualj



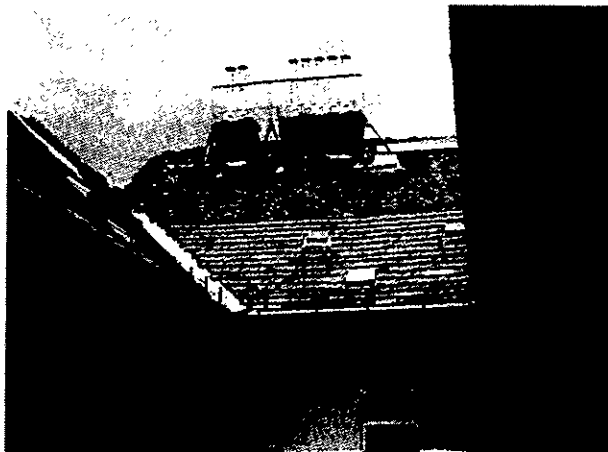
09. belső udvar



10. lépcsőház



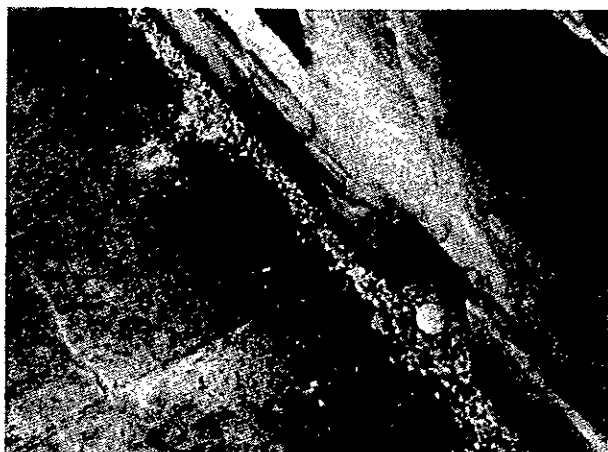
11. II. emeleti szint



12. tetőszerkezet



13. ereszcatorna alatti deszkázat



14. lábazati vakolathullás



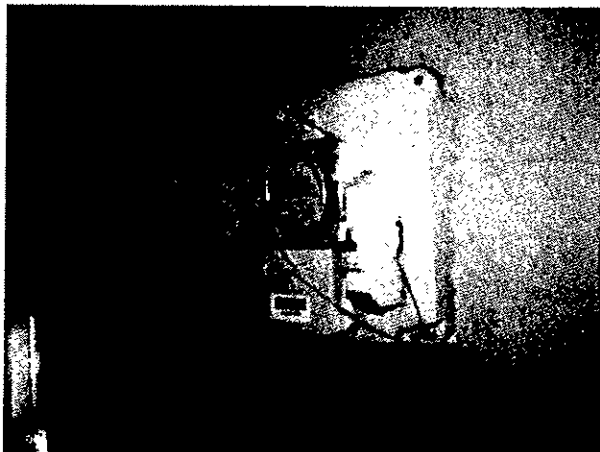
15. bejárat



16. bejárat



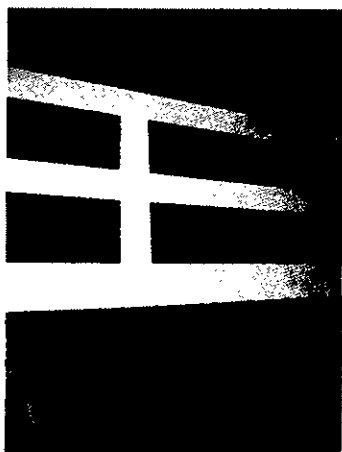
17. szoba



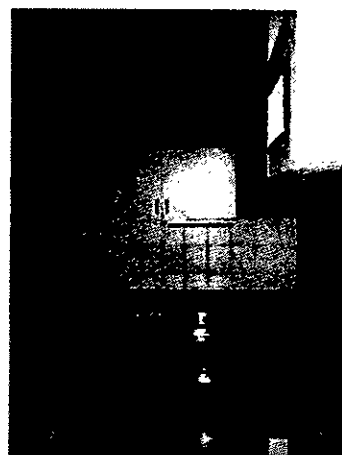
18. villanyóra



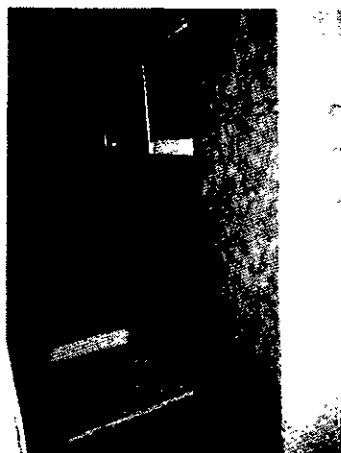
19. konyha



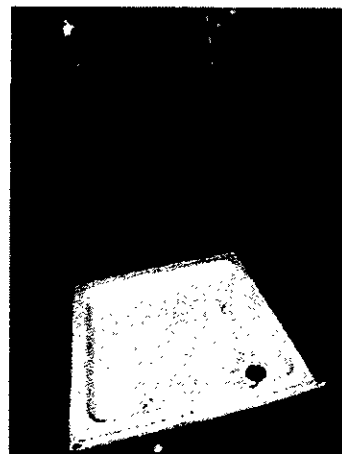
20. galéria



21. konyha



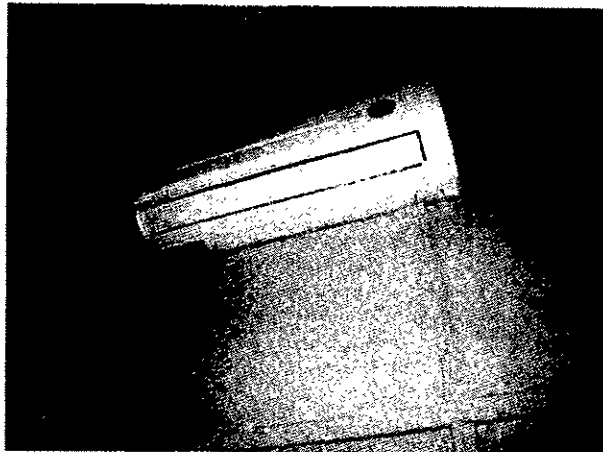
22. zuhanyzó



23. zuhanyzó



24. villanybojler



25. split klíma

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-527

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/A. 3.
emelet 34.



szám alatti

35974/0/A/38 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

Sp

130

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-527
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/A. 3. emelet 34.
Helyrajzi száma	: 35974/0/A/38
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 30 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 30 m ² Fajlagos m2 ár: 440 064 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 737 m ²
Eszmei hányad	: 182 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **13 200 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-kettőszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 680 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 70%-a*: **9 240 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-kettőszáznegvenezer- Ft .**

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

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

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

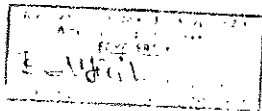
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 70%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. május 13.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 26.

2020 JÜN 06.



Ingatlanvagyonértékelő Kft.
1084 Budapest, József körút 109.
Tul. szám: 1084/0/A/38-1.

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1318

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/A. 3. emelet 34.
Tulajdoni lap szerinti területe: 30,0 m²
Helyrajzi száma: 35974/0/A/38
Ingatlan megnevezése: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás
Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczynegyed kerületrészében, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő, aszfaltozott utcában található, utcafronti zártosuló beépítésű társasház legfelső lakószintjén helyezkedik el. Az épület környezetében jellemzően hasonló, utcafronti zártosuló beépítésű régi társasházak találhatók. A parkolás az ingatlan környezetében hétköznaponként csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

3 oldal

132

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A Diószegi Sámuel és a Kőrös utcák által határolt saroktelek területre épített, utcafronti zárt sorú beépítésű pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház az 1800-as évek utolsó harmadában épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémekkel.

A belső udvar megközelítése az épület nyugati, Diószegi Sámuel utcára nyitott oldalán található, csak személyforgalmat lehetővé tévő kapun keresztül lehetséges. Az utcafronti homlokzat lábazati része kváderezett, színezett vakolattal ellátott. Az emeleti szintek kőporos vakolata jelentős részen hiányos, jellemzően az első és második emeleten, valamint a lábazati részen erőteljes vakolathányosság, vakolatomlás tapasztalható, az ereszcatorna állapota megfelelő, biztosítja a felszíni vízelvezetést.

A belső homlokzat közepes állapotú, a közlekedő folyosók fém korlátai korrodáltak, a tartószerkezet közepes állapotú, nincs aláducolva. Az értékeit lakás a társasház legfelső lakosztályának utcafronti részén helyezkedik el, bejárata a nyitott közlekedő folyosóról nyílik.

Bejáratának környékén jelentősebb szerkezeti/esztétikai hiba nem látható, biztonságtechnikailag megfelelő, a jelentős méretű üvegfelület előtt fémrácsozás található. Közműrendszerek közül az összes kiépített, vízóra, villanyóra és gázóra megtalálható. Tisztálkodási lehetőség a konyhával egy légtérben kialakított fürdőkádban lehetséges, mellette – szintén egy légtérben a konyhával – szabálytalanul kialakított pissoir található. A lakáshoz tartozó WC a lakás melletti, XXXIII. számú közös helyiségben található. A fűtést a szobában található, kéménybe kötött gázkonvektor, a meleg-víz ellátást villanybojler biztosítja, működőképességük tesztelésére nem volt lehetőség. A konyhában korábbi, tető felől történt ázás nyoma látható, a bejárat mellett enyhe vakolatomlás, amelyek könnyen javíthatóak, a szobai falszerkezeten és mennyezeten nem látható jelentősebb szerkezeti vagy esztétikai hiba. A padló- és falburkolatok felújítandó állapotúak, a szobában festett hajópadló, a konyhában mozaiklapra terített linóleum található, a szoba festett, a konyha részben csempézett. A homlokzati nyílászárók cseréje/ teljes felújításra érett ablakok, melyek a Diószegi Sámuel utca felé tájoltak.

Épület:

Épület építési éve:	~1880	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéltestes	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt	közepes
Épület homlokzata:	részben kváderezett, vakolt	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklapra terített linóleum, hajópadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	linóleum	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	festett, részben csempézett	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablakok (2 db), fa szerkezetű üvegezett ajtó	romos-bontandó
Bejárati nyílás magassága:	200 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	320 cm	magas
Belső nyílászárók:	kazettás tokozású, tömörfa szerkezetű ajtó (1 db)	közepes
Fűtési rendszer:	kéménybe kötött gázkonvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jo
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	víz, villany, gáz	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, a kőporos vakolat jelentős felületi hiányosságokkal rendelkezik. A belső közlekedő folyosók fém részei korrodáltak, ugyanakkor aládúcolás nem látható. A tetőszerkezet állapota megfelelő, az ereszcatornával együtt biztosítja a felszíni vízvezetést.

Albetét:

Lakáson belül tisztálkodási lehetőség a konyhában található fürdőkádban lehetséges, pissoir kiépített, a WC a közös használatú, XXXIII. számú közös helyiségben található, a lakás mellett. A lakásban nincs kiépített wc, ezért félkomfortosnak minősül. A lakás teljesíti a lakhatás feltételeit. A konyhai mennyezeten és a lábazon korábbi ázási nyomok láthatók. A padló- és falburkolatok elhasználódottak.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha, fürdőkád, pissoir	linóleum	festett+csempe	9,14 m ²	100%	9,14 m ²
szoba	hajópadló	festett	20,80 m ²	100%	20,80 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,06 m ²	100%	0,06 m ²
Összesen:			30,00 m²		30,00 m²
Összesen, kerekítve:			30 m²		30 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati 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. II. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	737 m ²	
Eszmei hányad:	182	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,41 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 680 000 Ft	, Kettőmillió-hatszáznyolcvanezer- 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:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/A. 3. emelet 34.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	30	31	30	24	25	27
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		16 900 000	15 800 000	14 500 000	15 990 000	15 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		490 645	474 000	543 750	575 640	516 667
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	0%	-3%	-3%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		2%	2%	0%	2%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	-5%	-15%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-5%	0%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-13%	-8%	-18%	-21%	-17%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		429 315	436 080	445 875	457 634	431 417
Fajlagos átlagár:		440 064 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 201 920 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 200 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

13 200 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-kettőszázezer- Ft .

S. 134

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/A. 3. emelet 34.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 1.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	30	29	29	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	90 000	90 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 793	2 793	2 700
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	2%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-6%	-6%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:		2 639 Ft/m ² /hó	2 639 Ft/m ² /hó	2 619 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 633 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 633 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	853 092 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 42 655 Ft
Igazgatási költségek:	2% 17 062 Ft
Egyéb költségek:	5% 42 655 Ft
Költségek összesen:	102 371 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	750 721 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	10 720 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 720 000 Ft

azaz Tízmillió-hétszázhuszezer- 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:	13 200 000 Ft	100%	13 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 720 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 200 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 200 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-kettőszázezer- 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 ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépi 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: **1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/A. 3. emelet 34.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 200 000 Ft**
 azaz **Tizenhárommillió-kettőszázezer Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. május 13.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. május 26.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

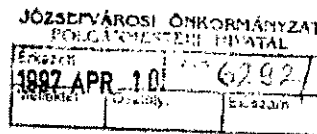
Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi 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
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap Tölve: 2020.01.14 Megnevezés száma: 35974/0/A/38 TULAJDONI LAP		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	TULAJDONI LAP Kelt: 2020.01.14. Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/A. 3. emelet 34.		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	I. RÉSZ A tulajdoni lap adatai		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	II. RÉSZ A tulajdoni lap adatai		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	III. RÉSZ A tulajdoni lap adatai		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	TULAJDONI LAP VÉGE		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

80141

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)



TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. ker.-i 1341 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35974 hrsz-ú 737 m² alapterületű -természetben Diószeghy Sámuel u. 10/a.-Körts u. 17/a. szám alatti házasingatlant- annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

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 céljára szolgáló helyiségek -természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

S
142

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Józsefvárosi Önkormányzat III. ker. Baross u. 69. sz. alatti épületében lévő Budapest, VIII. ker.-i 1391 sz. tulajdonban nyilvántartott 35974 hrsz-ú 737 m² alapterületű -természetben Diószegi Sámuel u. 10/a. szám alatti házasingatlan- andok 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

társasház

alakítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORM. POLGÁRMESTERI HIV.

Füzet:	Szám:
Munkaidő:	Órtalet:

1089

2./ Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Tulok 757 m²

Pince

II.	tárolók	84,00 m ²
III.	közlekedők	50,30 m ²
IV.	raktárak	71,20 m ²
V.	tárolók	70,26 m ²
VI.	tárolók	15,75 m ²
VII.	tárolók	21,60 m ²
VIII.	tárolók	10,25 m ²
IX.	tárolók	7,20 m ²
X.	tárolók	17,28 m ²
XI.	közlekedők	80,29 m ²
XII.	lépcsőház 1.	17,10 m ²
XIII.	lépcsőház 2.	7,60 m ²

Pince összesen: 460,91 m²

Földszint

IV.	raktár	11,30 m ²
XII.	lépcsőház 1.	17,10 m ²
XIII.	lépcsőház 2.	7,60 m ²
XIV.	bejárat	24,00 m ²
XV.	közlekedő	4,96 m ²
XVI.	közös wc	6,99 m ²
XVII.	légudvar	3,75 m ²
XVIII.	zárt udvar	128,55 m ²

Földszint összesen: 204,25 m²

I. emelet

XII.	lépcsőház 1.	17,10 m ²
XIII.	lépcsőház 2.	7,60 m ²
XIX.	közös wc	6,99 m ²
XX.	függőfolyosó	48,40 m ²
XXI.	közlekedő	4,96 m ²
XXII.	előtér	1,43 m ²
XXIII.	közös wc	5,60 m ²
XXIV.	légudvar	0,82 m ²
XXV.	zárt udvar	14,07 m ²
XXVI.	függőfolyosó	17,93 m ²

I. emelet összesen: 124,90 m²

S 144

II. emelet

XXV.	lépcsőház 1.	17,10 m ²
XXVI.	lépcsőház 2.	7,60 m ²
XXVII.	közös wc	6,99 m ²
XXVIII.	függőfolyosó	48,40 m ²
XXIX.	közlekedő	4,96 m ²
XXX.	előtér	1,43 m ²
XXXI.	közös wc	5,60 m ²
XXXII.	függőfolyosó	17,93 m ²
II. emelet összesen:		110,01 m ²

III. emelet

XII.	lépcsőház 1.	17,10 m ²
XIII.	lépcsőház 2.	7,60 m ²
XXXIII.	közös wc	6,99 m ²
XXXIV.	függőfolyosó	48,40 m ²
XXXV.	közlekedő	4,96 m ²
XXXVI.	előtér	1,43 m ²
XXXVII.	közös wc	5,60 m ²
XXXVIII.	függőfolyosó	17,93 m ²
III. emelet összesen:		110,01 m ²

Padlás

XIII.	lépcsőház 2.	5,00 m ²
XXXIX.	padlástér	516,00 m ²
Padlás összesen:		521,00 m ²

Handwritten signature and date: 10.15

34./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 34. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 34. számmal jelölt **Ep. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/A. II. emelet 29. szám** alatt található 38 m² alapterületű szoba, alkov, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XXVII. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 230/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

35./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 35. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 35. számmal jelölt **Ep. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/A. II. emelet 30. szám** alatt található 24 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XXVII. sz. wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 146/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

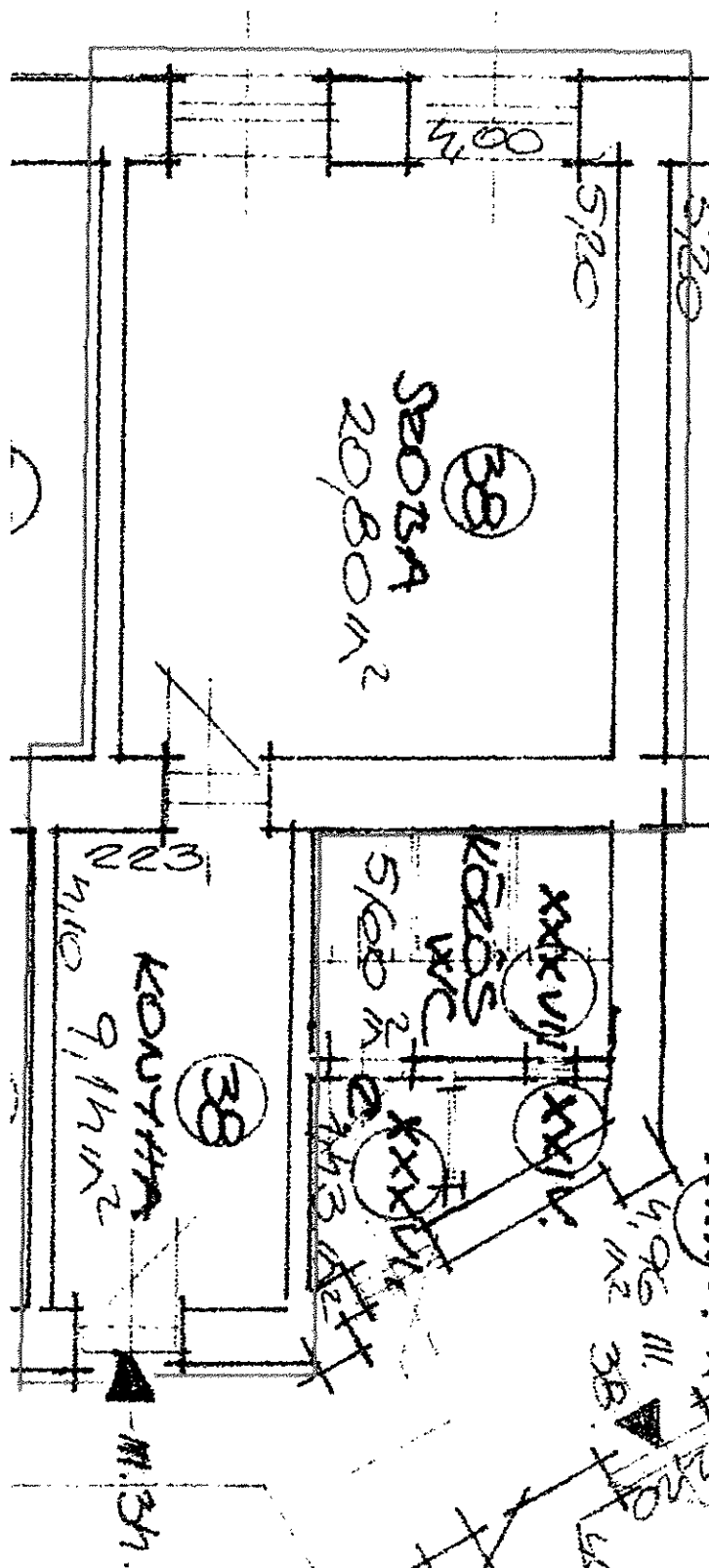
III. EMELET

36./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 36. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 36. számmal jelölt **Ep. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/A. III. emelet 31. szám** alatt található 74 m² alapterületű 2 szoba, alkov, előszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XXXIII. sz. wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 450/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

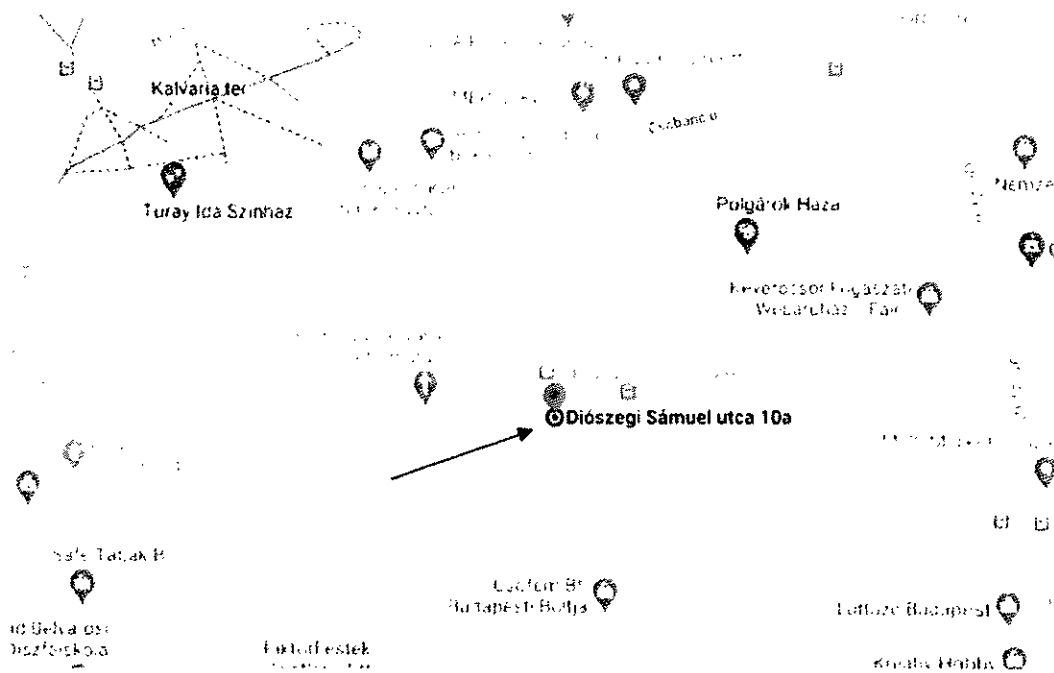
37./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 37. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 37. számmal jelölt **Ep. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/A. III. emelet 33. szám** alatt található 35 m² alapterületű szoba, félszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XXXVII. sz. wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 213/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

38./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 38. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 38. számmal jelölt **Ep. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/A. III. emelet 34. szám** alatt található 30 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XXXVII. sz. wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 182/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat

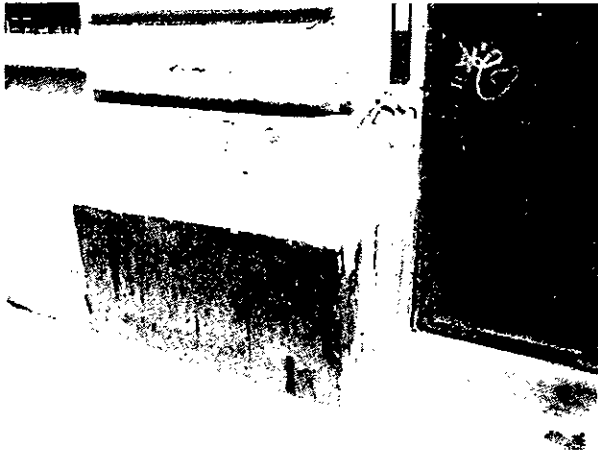


04. utcafronti homlokzat, ereszcsonna



05. utcafronti homlokzat

35974



06. lábazat az utcáfronton



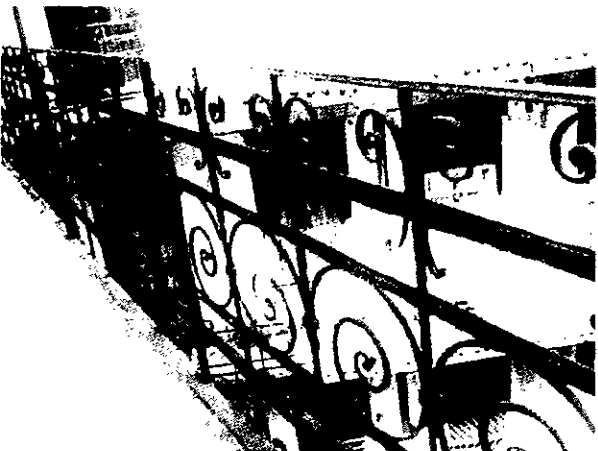
07. belső udvar, közlekedő folyosó



08. tető héjalás



09. belső homlokzat, belső udvar



10. fém korlát



11. lakás bejárata



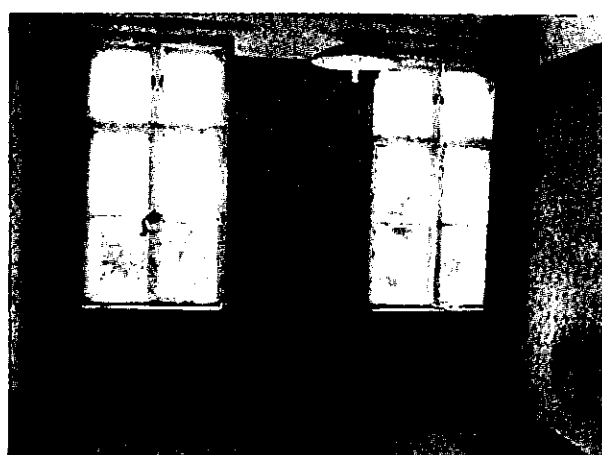
12. konyha, tisztálkodási lehetőség



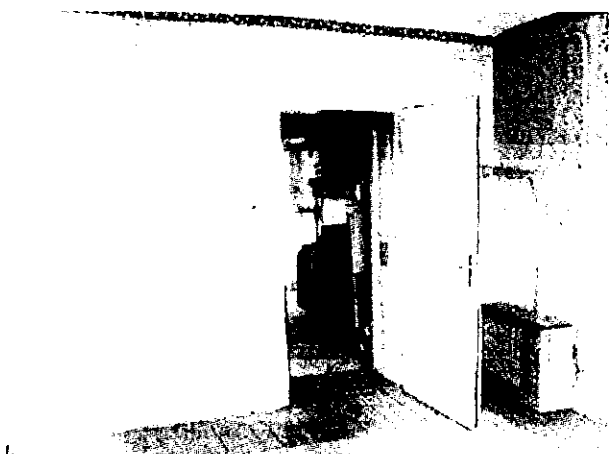
13. konyha, tisztálkodási lehetőség



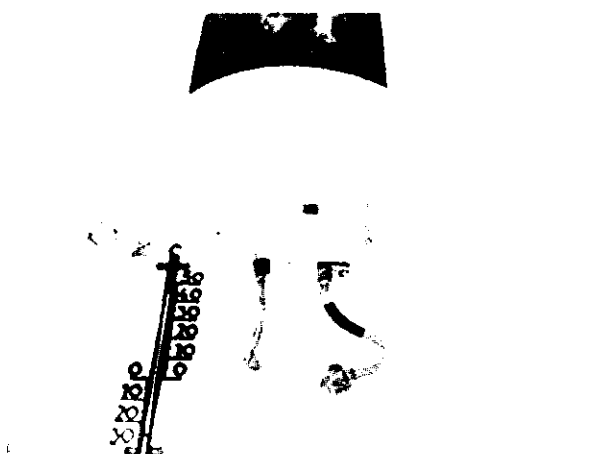
14. pissoir



15. szoba



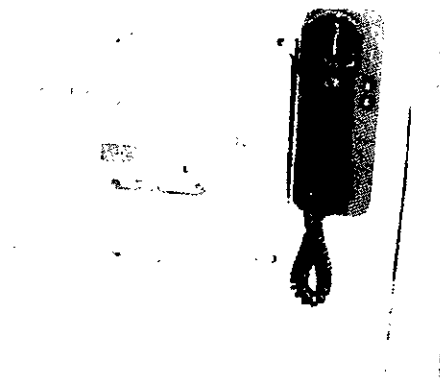
16. szoba, gázkonvektor



17. villanybojler



18. ablakszerkezet



19. villanyóra



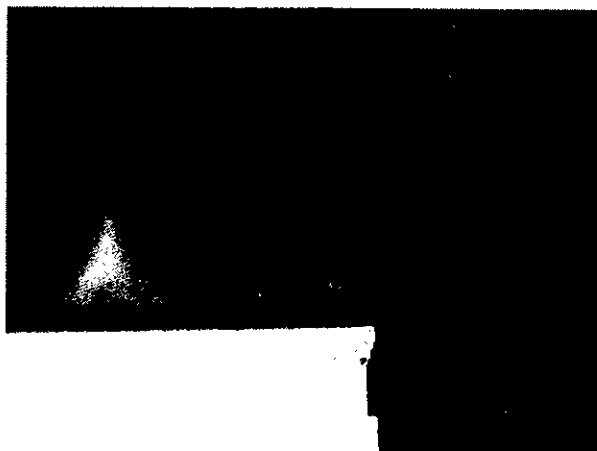
20. gázóra



21. ázási nyomok a konyha mennyezetén



22. ázási nyomok a konyha falszerkezetén



23. XXXIII. számú közös terület

GP 151

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-526

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 2.
emelet 26.



szám alatti

35978/0/A/79 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

Sz 152

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-526
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 2. emelet 26.
Helyrajzi száma	: 35978/0/A/79
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m2 ár: 416 137 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1904 m ²
Eszmei hányad	: 77 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	10 400 000 Ft
	azaz Tízmillió-négyszázezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 930 000 Ft
	azaz Kettőmillió-kilencszázharmincezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 70%-a*:	7 280 000 Ft
	azaz Hétmillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .

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

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

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

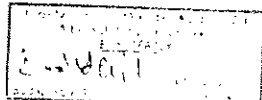
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 70%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 26.

2020 JÚN 04.



CPR-Vagy. értékelő Kft.
 1084 Budapest, Ór utca 8.
 1084 Budapest, Ór utca 8.
 www.cpr-ertekelo.com

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

90 153

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 2. emelet 26.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m ²
Helyrajzi száma:	35978/0/A/79
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczynegyed kerület részében, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő, aszfaltozott utcában található, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház második emeletén helyezkedik el.

Az épület környezetében jellemzően hasonló, utcafronti zárt sorú beépítésű régi társasházak találhatók. A parkolás az ingatlan környezetében hétköznaponként csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A nyugati tájolású, közbelső telekterületre épített, utcafronti zártosuló beépítésű pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház az 1800-as évek utolsó harmadában épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémekkel. A belső udvar megközelítése az épület Diószegi Sámuel utcára nyitott oldalán található, csak személyforgalmat lehetővé tévő kapun keresztül lehetséges. Az utcafronti homlokzat lábazati része kváderezett, az emeleti szinteken egységes kőporos vakolat található, jelentősebb szerkezeti/esztétikai hiba nélkül, az ereszcatorna állapota megfelelő, biztosítja a felszíni vízvezetést.

A belső homlokzat közepes állapotú, a közlekedő folyosók fém korlátai korrodáltak, a tartószerkezet részben utólagosan erősített, a belső homlokzati részen aládúcolással. Az értékelt lakás a társasház második emeletének belső udvari részén helyezkedik el, bejárata a nyitott közlekedő folyosóról nyílik. A fa tok- és szárny szerkezetű bejárati ajtó a szemle időpontjában biztonságtechnikailag nem megfelelő. Közműrendszerek közül az összes kiépített, villanyóra és gázóra megtalálható, rendszerről lekötve. Az ingatlan az elmúlt évtizedben tűzkárt szenvedett, a falszerkezet egészén ennek nyomai láthatók, a konyhából könnyűszerkezetes rendszerrel leválasztott fürdőben csak kád volt eredetileg beépítve, melyet eltávolítottak. A lakáshoz tartozó WC a lakás melletti, LIV. számú közös helyiségben található. Fűtési lehetőséget a szobában található parapetes gázkonvektor biztosíthat, működőképessége nem tesztelt a szemle során, a meleg-víz ellátást biztosító villanybojlert eltávolították.

A padló- és falburkolatok erőteljesen amortizált állapotban vannak, felújításuk nem rentábilis, cseréjük szükséges. A szobában csaphornyos parketta, a többi helyiségben mozaiklapra terített linóleum található, a szoba festett/tapétázott, enyhe penészesedéssel, a konyha és a fürdő részben csempézett. A szobai ablak a belső udvar felé tájolt, cseréje szorul csakúgy, mint a bejárati ajtó.

Épület:

Épület építési éve:	~1880	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéltestes	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt	közepes
Épület homlokzata:	részben kváderezett, vakolt	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklapra terített linóleum, hajópadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	linóleum	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	festett, részben csempézett	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db), fa szerkezetű üvegezett ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	200 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	320 cm	magas
Belső nyílászárók:	kazettás tokozású, tömörfa szerkezetű ajtó (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	parapetes gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs biztosítva	
Meglévő közmű-kiállítások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	villany, gáz	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, a kőporos vakolat jelentős felületi hiányosságokkal rendelkezik. A belső közlekedő folyosók fém részei korrodáltak, aládúcolással ellátottak. A tetőszerkezet állapota megfelelő, az ereszcatornával együtt biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Albetét:

Az ingatlan tűzkárt szenvedett az elmúlt évtizedben. A konyhából leválasztott fürdőt eltávolították, melegvíz ellátási lehetőség nem biztosított, vízvételi lehetőséget biztosító vezetékhálózat falba építve megtalálható, közcsatornára csatlakoztatott az ingatlan, tisztálkodási lehetőség nem biztosított, a WC a közös használatú, LIV. számú közös helyiségben található, a lakás mellett. A szemle időpontjában az ingatlan nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint. A padló- és falburkolatok elhasználódottak, a nyílászárók cserére érettek.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
előtér	linóleum	festett	3,00 m ²	100%	3,00 m ²
konyha	linóleum	festett+csempe	4,00 m ²	100%	4,00 m ²
fürdő	linóleum	festett+csempe	2,60 m ²	100%	2,60 m ²
szoba	parketta	tapéta+festett	15,36 m ²	100%	15,36 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,04 m ²	100%	0,04 m ²
Összesen:			25,00 m²		25,00 m²
Összesen, kerekítve:			25 m²		25 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát 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 értébecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- 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 tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5\%-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5\%-7,5\% \text{, egyéb: } 7,5\%-9,5\% \text{. (2020. II. n.év)}$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített 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:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	1904 m ²
Eszmei hányad:	77 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,66 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 930 000 Ft , Kettőmillió-kilencszázharmincezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékeit ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 2. emelet 26.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	25	31	30	24	25	27
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		16 900 000	15 800 000	14 500 000	15 990 000	15 500 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		490 645	474 000	543 750	575 640	516 667
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	3%	-1%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		2%	2%	0%	2%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-15%	-10%	-10%	-25%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-5%	0%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-11%	-21%	-28%	-24%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		417 048	424 230	432 281	414 461	392 667
Fajlagos átlagár:		416 137 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 403 425 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 400 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

10 400 000 Ft

azaz Tízmillió-négyszázezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 2. emelet 26.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 1.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	25	29	29	30
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	90 000	90 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 793	2 793	2 700
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	2%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	2%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	-8%	-6%
Korrigált fajlagos alapár:		2 570 Ft/m ² /hó	2 570 Ft/m ² /hó	2 552 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 564 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 564 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	692 280 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 34 614 Ft
Igazgatási költségek:	2% 13 846 Ft
Egyéb költségek:	5% 34 614 Ft
Költségek összesen:	83 074 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	609 206 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	8 700 000 Ft

Ingyatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 700 000 Ft

azaz Nyolcmillió-hétszázézer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	10 400 000 Ft	100%	10 400 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			10 400 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 400 000 Ft

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

S 161

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 2. emelet 26.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **10 400 000 Ft**
 azaz **Tízmillió-négyszázezer- Ft .**

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

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

Budapest, 2020. május 26.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<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

Budapesti Értékpapír-kezelési és Cseréltulajdonosi Központ
 Budapest, XI. Budaihegyi út 57-153/5 Budapesti Értékpapír-kezelési és Cseréltulajdonosi Központ

Nem hiteles tulajdoni lap - Tölpe: március 10.

Bérgyőrtelep 8. 2004. március 10.

2004. március 10.

BUDAPEST VIII. KER.

Közfürdő: 35978/0/A/79 helyreállítás

I. RÉSZ	
1. 3. sz. helyreállítás (1. sz. helyreállítás)	terület: 1000 m ²
2. 4. sz. helyreállítás (2. sz. helyreállítás)	terület: 1000 m ²
II. RÉSZ	
1. 5. sz. helyreállítás (3. sz. helyreállítás)	terület: 1000 m ²
2. 6. sz. helyreállítás (4. sz. helyreállítás)	terület: 1000 m ²
III. RÉSZ	
IV. RÉSZ	
V. RÉSZ	

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 163.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

- 1 -

B u d a p e s t , VIII.ker. Diószeghy Sámuel u.16.sz.ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat /Budapest, VIII. ker. Baross u.65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képvisező Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft., 1077. Budapest, VII. Kossuth u.41.sz./mint megbízott az 1993.évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII.ker. 1345 tulajdoni lapom a 35978.helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Diószeghy Sámuel 16.sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft /Budapest, VIII.Ör u.8./ kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ Közös tulajdon.

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

./.

- 2 -

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1904 m² területtel a beépítetlen részen lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, kőbelső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu, udvari kerítés.
- IV. Lépcsőház lépcsőszettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig.
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig.
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvízesatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

KÖZÖS TERÜLETEK.

Pince szinten

VI. Lejáró 1	20,15 m ²
VII. Lejáró 2	7,98 m ²
VIII. Lejáró 3	19,42 m ²
IX. Tároló 1	11,05 m ²
X. Tároló 2	30,51 m ²
XI. Tároló 3	41,72 m ²
XII. Tároló 4	13,24 m ²
XIII. Tároló 5	40,43 m ²
XIV. Tároló 6	41,50 m ²
XV. Tároló 7	45,15 m ²
XVI. Tároló 8	7,58 m ²
XVII. Tároló 9	181,28 m ²

./.

S 165

- 3 -

XXVIII.	Tároló 10	32,35 m2
XXIX.	Tároló 11	14,58 m2
XX.	Tároló 12	43,20 m2
XXI.	Tároló 13	9,23 m2
XXII.	Tároló 14	11,93 m2
XXIII.	Tároló 15	43,73 m2
XXIV.	Tároló 16	29,53 m2
XXV.	Tároló 17	139,36 m2
XXVI.	Tároló 18	8,08 m2
XXVII.	Tároló 19	113,69 m2

Földszinten.

XXVIII.	Kapualj 1	31,58 m2
XXIX.	Kapualj 2	25,68 m2
XXX.	Lépcsőház 1	22,08 m2
XXXI.	Lépcsőház 2	9,45 m2
XXXII.	Lépcsőház 3	21,80 m2
XXXIII.	Közös WC 1	7,90 m2
XXXIV.	Közös WC 2	8,82 m2
XXXV.	udvar 1	620,78 m2
XXXVI.	udvar 2	91,36 m2
XXXVII.	tároló 1	13,83 m2
XXXVIII.	tároló 2	23,05 m2
XXXIX.	légudvar 1	1,32 m2
XL.	légudvar 2	4,50 m2

I.emeleten.

XLII.	lépcsőház 1	22,08 m2
XLIII.	lépcsőház 2	9,45 m2
XLIII.	Lépcsőház 3	21,80 m2
XLIV.	közös WC 1	7,90 m2
XLV.	közös WC 2	4,78 m2
XLVI.	közös WC 3	8,82 m2
XLVII.	függőfolyosó	148,78 m2
XLVIII.	tároló	8,86 m2
XLIX.	légudvar 1	1,56 m2
L.	légudvar 2	0,85 m2

II.emeleten.

LII.	lépcsőház 1	22,08 m2
LIII.	lépcsőház 2	9,45 m2
LIII.	Lépcsőház 3	21,80 m2
LIV.	közös WC 1	7,90 m2
LV.	közös WC 2	5,10 m2
LVI.	közös WC 3	8,82 m2
LVII.	függőfolyosó	148,78 m2
LVIII.	tároló	9,50 m2

./.

S 166

- 4 -

III. emeleten.

LIX.	lépcsőház 1	22,08 m ²
LX.	lépcsőház 2	9,45 m ²
LXI.	lépcsőház 3	21,60 m ²
LXII.	közös WC	7,90 m ²
LXIII.	közös WC	8,62 m ²
LXIV.	függőfolyosó	148,78 m ²

IV. emeleten.

LXV.	padlástér 1	229,31 m ²
LXVI.	padlástér 2	182,49 m ²
LXVII.	padlástér 3	147,03 m ²
LXVIII.	padlástér 4	271,37 m ²
LXIX.	padlástér 5	185,53 m ²
LXX.	padlástér 6	159,34 m ²
LXXI.	feljáró 1	5,52 m ²
LXXII.	feljáró 2	2,81 m ²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tízezer/tíz-ezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a 8./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pincseszinten lévő helyiségeket 0,4-es, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m²-re kerekített.

V./ Külön tulajdon.

Iermézetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyontársak közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékával, felszereléseivel az alábbiak szerint:

..

S 167

- 18 -

- 79./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 79.számmal jelölt, a természetben "II.em.26.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

77/10.000 hányad.

- 80./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 80.számmal jelölt, a természetben "II.em.27.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

78/10.000 hányad.

- 81./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 81.számmal jelölt, a természetben "III.em.1.sz." alatti, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, alkov, szoba helyiségekből álló öröklakás 48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

148/10.000 hányad.

- 82./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 82.számmal jelölt, a természetben "III.em.2.sz." alatti, előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 38 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

116/10.000 hányad.

- 83./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 83.számmal jelölt, a természetben "III.em.3.sz." alatti, előszoba, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, szoba helyiségekből álló öröklakás 41 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

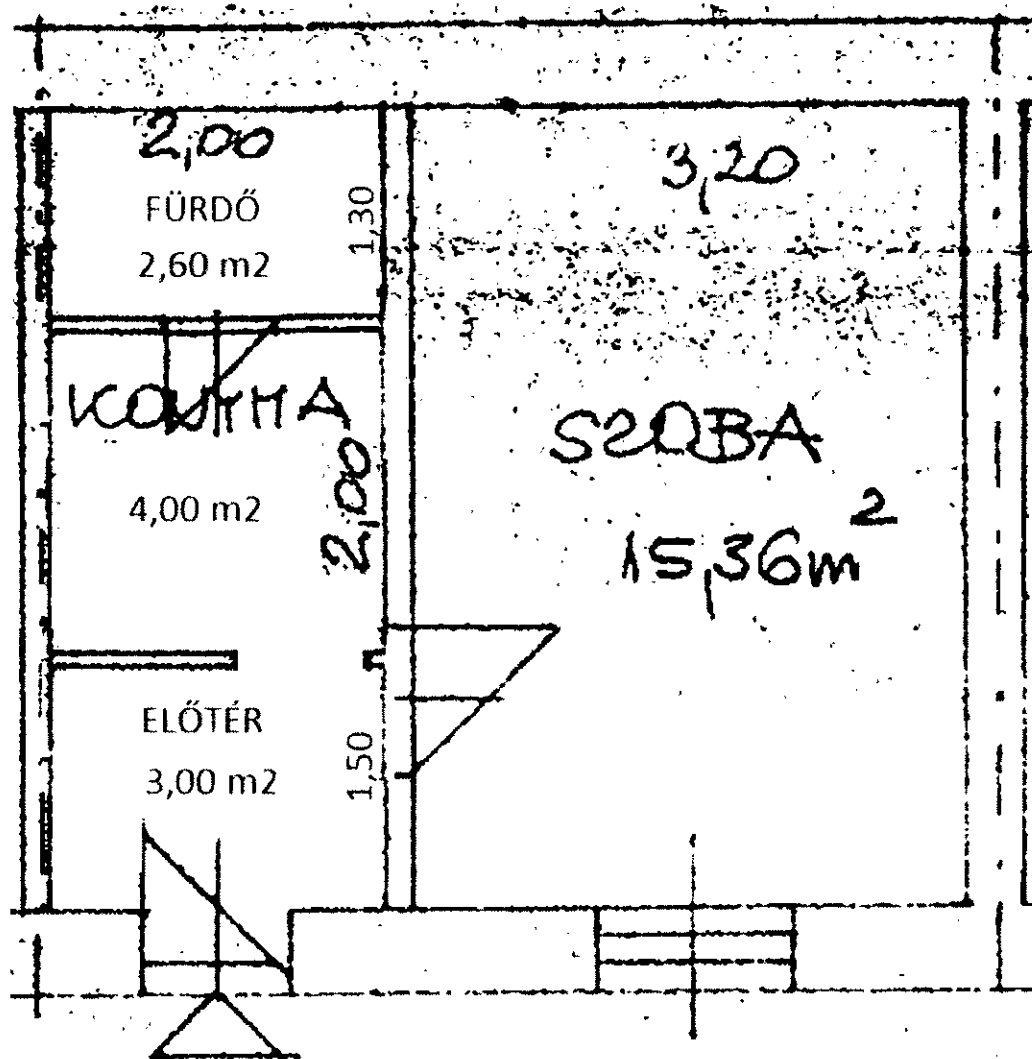
124/10.000 hányad.

- 84./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 84.számmal jelölt, a természetben "III.em.4.sz." alatti, előszoba, konyha, fürdőszoba, tároló 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 77 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

237/10.000 hányad.

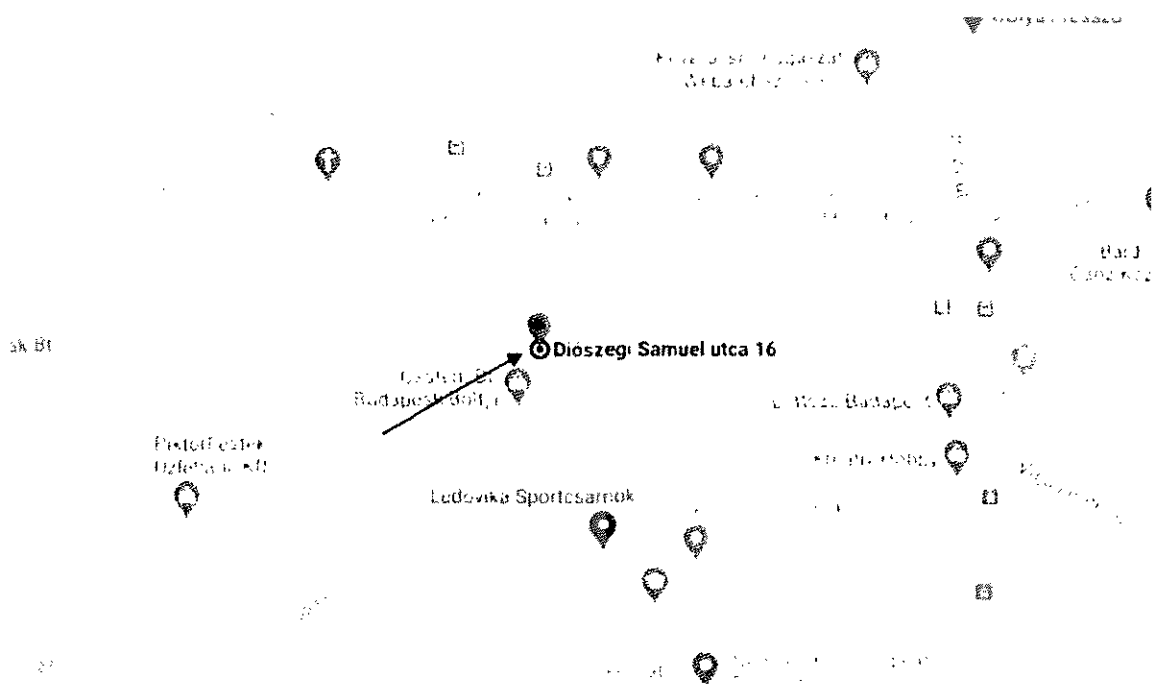
./.

ALAPRAJZ



Sz. 16.9

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat

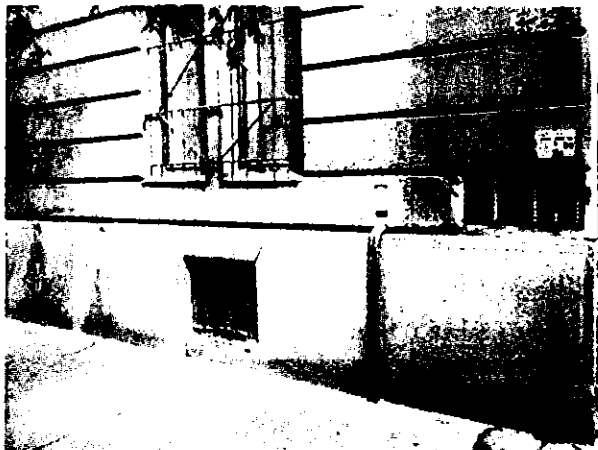


04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat

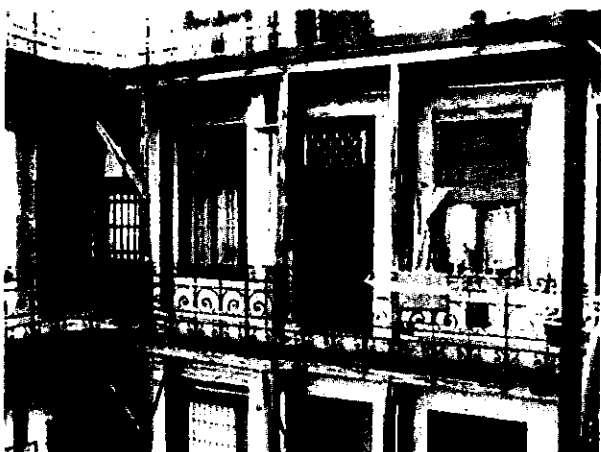
30170



06. lábazat az utcáfronton



07. épület utcafronti bejárata



08. belső homlokzat, közlekedő folyosók



09. belső homlokzat, függő folyosó aládúcolás



10. belső homlokzat, közlekedő folyosók

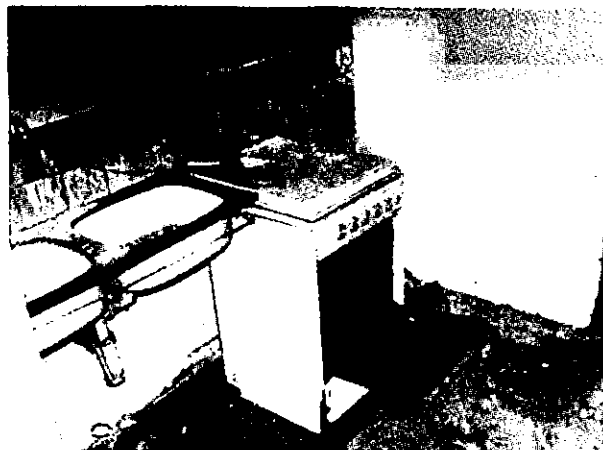


11. lakás bejárata, konyha

17.1



12. bejáratí ajtó



13. konyha



14. konyha



15. fürdő



16. fürdő



17. fürdő, villanybojler helye



18. szoba



19. szoba



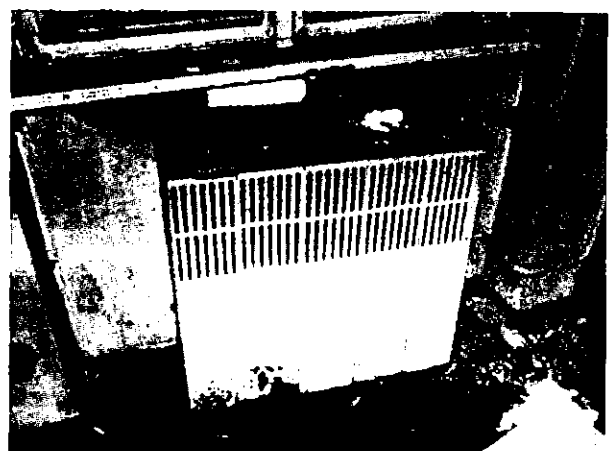
20. falszerkezet (szoba)



21. gázóra



22. villanyóra



23. gázkonvektor

R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
Jozsef korut 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fovarosi Biróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-528

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Baross utca 80. lh: A. földszint 5.



szám alatti

35252/0/A/5 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

SP 174

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-528
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Baross utca 80. lh: A. földszint 5.
Helyrajzi száma	: 35252/0/A/5
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 22 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 22 m ² Fajlagos m2 ár: 375 245 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1019 m ²
Eszmei hányad	: 104 / 10000
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	8 260 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 330 000 Ft
	azaz Kettőmillió-háromszázharmincezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 70%-a*:	5 780 000 Ft
	azaz Ötmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .

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

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

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

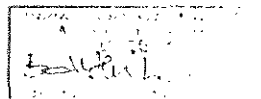
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 70%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. május 13.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 26.

2020 JÜN 06.



Vagyontekelő Kut
 Budapesti Ingatlanértékelő
 Kft. 1082 Budapest, Baross utca 80.

[Handwritten signature]

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1082 Budapest, Baross utca 80. lh: A. földszint 5,
 Tulajdoni lap szerinti területe: 22,0 m²
 Helyrajzi száma: 35252/0/A/5
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Ker. Józsefvárosi 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 Csarnoknegyed kerületrészében, közbenső telekterületre épített, utcafronti zártosorú beépítésű társasház belső udvari részéhez épített földszintes toldalékban helyezkedik el, bejárata a belső udvar felől nyílik. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

C
1976

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti részen található, zártsorú beépítésű, pince + földszint + 5 emelet szintosztású épület szerkezetiileg egységes, homlokzatán vakolathibák láthatók.

Az épület belső udvari bal oldalához toldalékként épített földszintes, lapos tetős épületben egy albetét kapott helyet. A teherhordó falszerkezete téglá, a földem borított fa szerkezettel készült. Az egyszerű simított vakolattal ellátott homlokzati, valamint a lábazati részen szigetelési hiányosságnak köszönhetően vakolathibák tapasztalhatók, jelentős mértékű vakolatomlással, mállással, tászkodással, valamint az épület süllyedésére utaló haránt repedéssel. A lábazat és a betonnal burkolt belső udvar találkozási pontjain részlegesen aljnövényzet növekedik, felszíni csapadék bejutását lehetővé téve a helyiségek padozata alá. A lapos tetőszerkezet állapota nem behatárolható.

Az értékelt ingatlan fa tok- és szárnyszerkezetű, hő- és biztonság technikailag nem megfelelő, ugyanakkor zárható bejárattal rendelkezik. A belső falfelületeken jelentős felszíni és talaj menti ázásból adódó, valamint hőhidaknak köszönhető vakolathibák (vakolatomlás, vakolatmállás, foltosodás, penészesedés) láthatók. A fürdőben is jelentős mértékű a feketepenyész jelenléte, amely egészségügyi kockázatot rejt magában. Közműrendszerek részben kiépítettek, közcsatornára csatlakozás biztosított, a szemle során vízóra megtalálható, villanyóra leszerelve, gáz nem kiépített, társasházban elérhető a hálózat. A lakás nem rendelkezik kiépített fűtésrendszerrel, meleg-víz ellátást biztosító villanybojler megtalálható, működőképessége nem tesztelt, a fürdőben nem található WC, az alapító okirat rendelkezik a hozzá tartozó mellékhelyiségről, amely természetbeni helye a szemle időpontjában nem behatárolható. Az egyetlen homlokzati ablak párnafa tokozású, gerébtokos szerkezettel készült, bontandó állapotú. A padló- és falburkolatok szintén cseréire értek. A linóleum burkolat alatt található padozat állapota nem behatárolható. Az ingatlan műszakilag és esztétikailag erőteljesen leromlott, amortizált állapotban van, az ingatlan lakhatóvá tétele pénzügyileg nem rentábilis.

Épület:

Épület építési éve:	~1950	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton sávalap, bitumenes szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla szerkezet	romos-bontandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított fa földem	felújítandó
Tetőszerkezete:	lapostető, fedés nem behatárolható	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, festett, jelentős hibákkal	romos-bontandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	linóleum	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű ablak és bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	260 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű párnafa tokozású típusajtó	közepes
Fűtési rendszer:	nincs kiépített hálózat	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	víz	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota		romos-bontandó

Megjegyzés:

Az ingatlan jelentős szerkezeti és esztétikai hibákkal rendelkezik, felújítása csak jelentős anyagi eszköz bevonásával valósítható meg. A külső falszerkezeten tapasztalható haránt repedés az épület süllyedésére utal, a betonozott belső udvar és a falszerkezett közötti réseken a felszíni csapadék az épület alá folyik.

S. 177

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 falszerkezetén jelentős mértékű vakolathibák/hiányosságok láthatók. Az épület déli oldalán haránt repedés látható, amely az épület süllyedésére utalhat. A homlokzati nyílászárók (1 db ajtó és 1 db ablak) cseréjére szorul.

Albetét:

A lakás falszerkezetén jelentős mértékűek a felszíni és talaj menti vizesedésből adódó vakolathibák, a fürdő falazatán jelentős feketepenyész található, a lábazati részen jelentős a vakolatomlás, foltosodás. Közműrendszerek közül a közcatorna, a víz és az elektromos áram elérhető. Fűtési rendszer nincs kiépítve. A 2016-ban készült statikai szakvélemény részletesen beszámol az épület vizesedésének és repedéseinek okairól, melyet a mellékletben csatoltunk.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	linóleum	festett + csempe	5,17 m ²	100%	5,17 m ²
fürdő	linóleum	festett + csempe	1,97 m ²	100%	1,97 m ²
szoba	linóleum	festett	14,59 m ²	100%	14,59 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,27 m ²	100%	0,27 m ²
Összesen:			22,00 m²		22,00 m²
Összesen, kerekítve:			22 m²		22 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 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 (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. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi 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:	1019 m ²
Eszmei hányad:	104 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,60 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 330 000 Ft , Kettőmillió-háromszázharmincezer- 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, Baross utca 80. lh: A. földszint 5.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	22	31	30	24	28	27
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		16 900 000	15 800 000	14 500 000	13 900 000	15 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		490 645	474 000	543 750	446 786	516 667
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		5%	4%	1%	3%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		-25%	-20%	-20%	-20%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-24%	-19%	-27%	-25%	-26%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		375 344	383 940	396 938	335 089	384 917
Fajlagos átlagár:		375 245 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 255 390 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 260 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 1. emeleti, elektromos fűtésű, átlagos/jó állapotú lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31205917
2. adat: Magdolnanegyed, 3. emeleti, 1 szobás, konvektoros fűtésű, közepes állapotú, lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31483550
3. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, konvektoros fűtésű, közepes állapotú, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/30171623
4. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, 1 szobás, elektromos fűtésű, átlagos állapotú lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31423043
5. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, konvektoros fűtésű, átlagos állapotú, galériázott lakás, zuhanyzóval és WC-vel külön helyiségben, ingatlan.com/31439278

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

8 260 000 Ft

azaz Nyolcmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Baross utca 80. lh: A. földszint 5.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 1.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	22	29	29	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	90 000	90 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 793	2 793	2 700
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		4%	4%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		3%	3%	3%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-19%	-19%	-18%
Korrigált fajlagos alapár:		2 276 Ft/m ² /hó	2 276 Ft/m ² /hó	2 214 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 256 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 256 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	476 467 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 23 823 Ft
Igazgatási költségek:	2% 9 529 Ft
Egyéb költségek:	5% 23 823 Ft
Költségek összesen:	57 176 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	419 291 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	5 990 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

5 990 000 Ft

azaz Ötmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .

S/182

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:	8 260 000 Ft	100%	8 260 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	5 990 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			8 260 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 260 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-kettőszázhatvanezer- 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 értékbecsítő 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 rendeltetészerű használatához szükséges épületgépeszeti 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, Baross utca 80. lh: A. földszint 5.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **8 260 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. május 13.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. május 26.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<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 Fővárosi Közigazgatás és Értéktárolási Főosztály
 Budapest XI. Benczúr utca 57. 1519 Budapest, FI-115

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Méghatározott szám: 8001/04/14/01/1000
 2020.05.07

BUDAPEST VIII. KER.

Budapesti földrajzi azonosító: 35252/0/A/5 helyszín azonosító.

001 BUDAPEST VIII. KER. Árkovics utca 29. 1. A földrajzi azonosító: 35252/0/A/5/001
IRÉNY

1. Árkovics utca 29. 1. A földrajzi azonosító: 35252/0/A/5/001
 Irány: 109 10000. önkormányzati terület.

2. Irány: 109 10000. önkormányzati terület.

3. Irány: 109 10000. önkormányzati terület.

4. Irány: 109 10000. önkormányzati terület.

5. Irány: 109 10000. önkormányzati terület.

6. Irány: 109 10000. önkormányzati terület.

7. Irány: 109 10000. önkormányzati terület.

8. Irány: 109 10000. önkormányzati terület.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

30485

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város /M Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Baross u. 80.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084, Bp. VIII.ker. Ór u. fl.sz.) a helyi önkormányzat képviselőtestülete 1993 X. 26-án kelt határozata alapján - mint a helyi önkormányzat tulajdonát képező lakóépület kezelője (1-24 albetét) - valamint a Kémipoliszti Vegyi- és Műanyagipari Szövetkezet Műszaki Vállalata (25. albetét) az ingatlannyilvántartásban a Budapest VIII. ker. 690 számú tulajdoni lapon, 35252/0 hrsz. alatti szereplő, természetben a Budapest, VIII. ker., Baross utca 80 szám alatti házigazdát - a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak a Kémipoliszti Vegyi- és Műanyagipari Szövetkezet Műszaki Vállalat tulajdonára kivételével.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában marad:

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1019 m² területtel (mely tartalmazza a 297,59 m² alapterületű udvart, az azon lévő kerítéssel és kerítéskapukkal, továbbá a beépítetlen részen lévő belső járdákkal, gépkocsi behajtókkal és térburkolattal együtt;
- II. A bejövő közművek - beleértve az összes bejövő vezetékkel, víz, gáz, csatorna, TV kábel, stb... - a fővezetékiről való leágazástól az "A" és "B" épület felé történő különválásáig (elágazásig);
- III. Bejárati kapuk;
- IV. Az "A" épület alapozása;
- V. Az "A" épület felmenő falai;
- VI. Az "A" épület földemei, zárófödeme burkolattal;
- VII. Az "A" épület tetőzete héjazattal;

Budapest VIII.ker. Baross u. 80.

1 oldal

Handwritten signature or initials, possibly "S" and "186".

Város FM Kft. Lakásellátási Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

VII	Az "A" épület külső homlokzatai és lábazatai;	
IX	Az "A" épület közös gépészeti berendezései, felvonói gépészetei	
X	Az "A" épületben lévő valamennyi közös közmvívezeték, mégpedig: - a hidegvíz- és gázvezeték hálózati esetében a bejövő vezeték elágazásától az "A" épületben lévő külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőjéig; - a víz- és szennyvízvezeték hálózati esetében a bejövő vezeték elágazásától az "A" épületben lévő külön tulajdoni illetőség fecsatlakozó vezetékéig, - a közös tulajdonú helyiségekkel összefüggésben a teljes fogyasztóvezeték-hálózat is, a közös helyiségek felszerelésével együtt;	
XI	Kapualj	38,06 m ²
XII	Lépcsőház (földszint)	26,35 m ²
XIII	W.C.	0,32 m ²
XIV	Lépcsőház (1. emelet)	18,33 m ²
XV	Függőfolyosó (1. emelet):	12,68 m ²
XVI	Lépcsőház (1. emelet):	18,33 m ²
XVII	Függőfolyosó (1. emelet):	9,44 m ²
XVIII	Lépcsőház (2. emelet):	18,33 m ²
XIX	Függőfolyosó (2. emelet):	10,35 m ²
XX	Lépcsőház (3. emelet)	18,33 m ²
XXI	Függőfolyosó (3. emelet)	10,35 m ²
XXII	Lépcsőház (4. emelet):	18,33 m ²
XXIII	Függőfolyosó (4. emelet):	10,35 m ²
XXIV	Lépcsőház (prince):	8,12 m ²
XXV	Tárolók	141,47 m ²
XXVI	Közlekedő	86,86 m ²
XXVII	Padlás:	235,79 m ²
XXVIII	Léghéj	3,91 m ²

Sp 187

2. Az közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 25 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

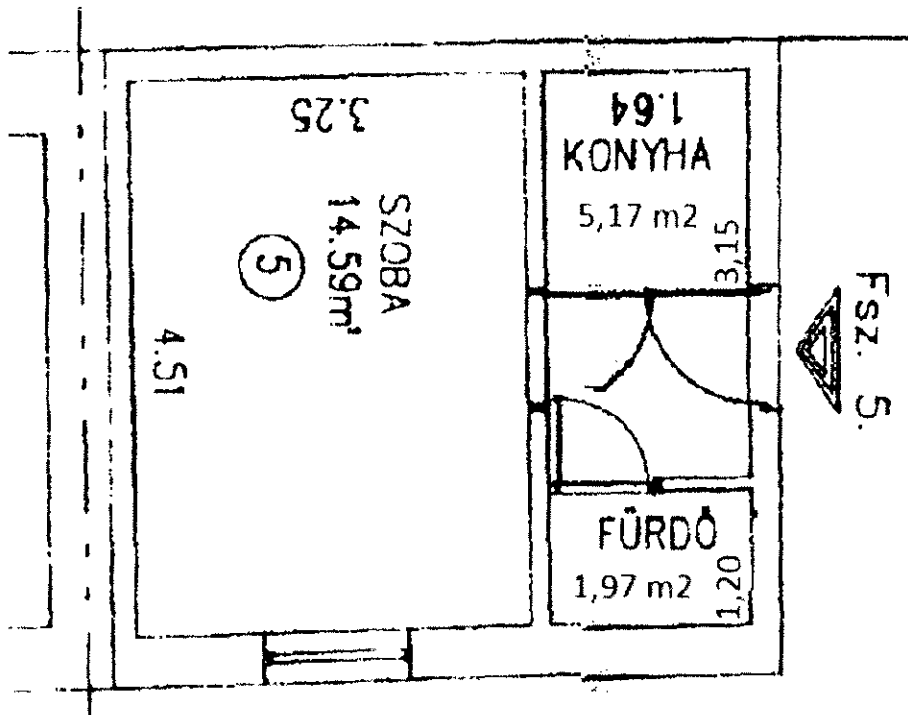
B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékával, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

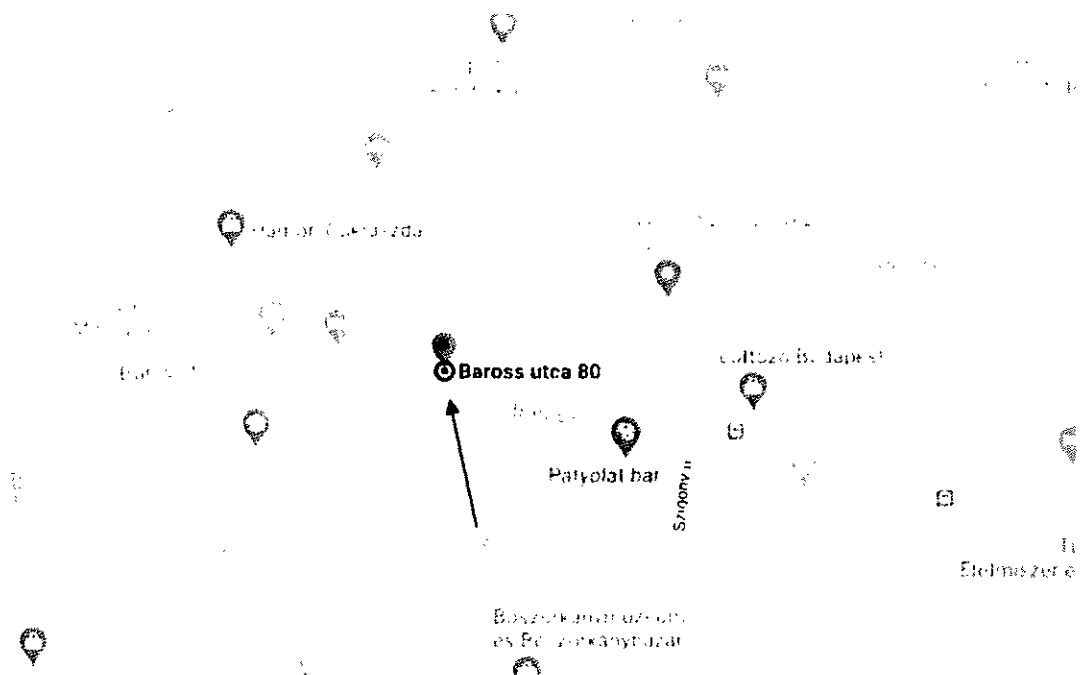
1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 690/1 számú különlapon 35252/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 80. fszt. 1.sz. alatti 2 szobás, 55 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 261/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 690/2 számú különlapon 35252/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 80. fszt. 2.sz. alatti 1 szobás, 38 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 179/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 690/3 számú különlapon 35252/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 80. fszt. 3.sz. alatti 1 szobás, 39 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 185/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 690/4 számú különlapon 35252/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 80. fszt. 4.sz. alatti 1 szobás, 13 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 59/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 690/5 számú különlapon 35252/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 80. fszt. 5.sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 104/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 690/6 számú különlapon 35252/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 80. fszt. 6. 31 m² alapterületű raktárhelyiség és a közös tulajdonból 147/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 690/7 számú különlapon 35252/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 80. fszt. 7. 47 m² alapterületű üzlethelyiség és a közös tulajdonból 223/100000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 690/8 számú különlapon 35252/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 80. fszt. 8. 53 m² alapterületű üzlethelyiség-csoport a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 252/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 690/9 számú különlapon 35252/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 80. félemelet 1.sz. alatti 2 szobás, 55 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, konyhával és a közös tulajdonból 261/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 690/10 számú különlapon 35252/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 80. félemelet 2.sz. alatti 1+2*1/2 szobás, 58 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 274/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 690/11 számú különlapon 35252/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Baross u. 80. félemelet 3.sz. alatti 2 szobás, 79 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 376/10000 hányad.

1082 SF

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti épület homlokzata



04. értékelt ingatlant magába foglaló épület

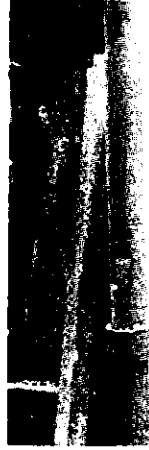


05. értékelt ingatlant magába foglaló épület

1909



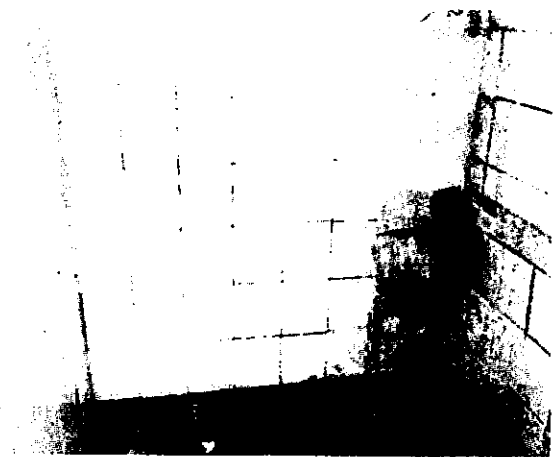
06. épület lábazata



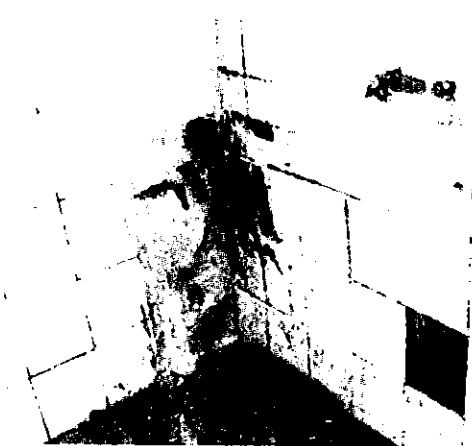
07. haránt repedés a falszerkezeten



08. bejárat ajtó



09. konyha



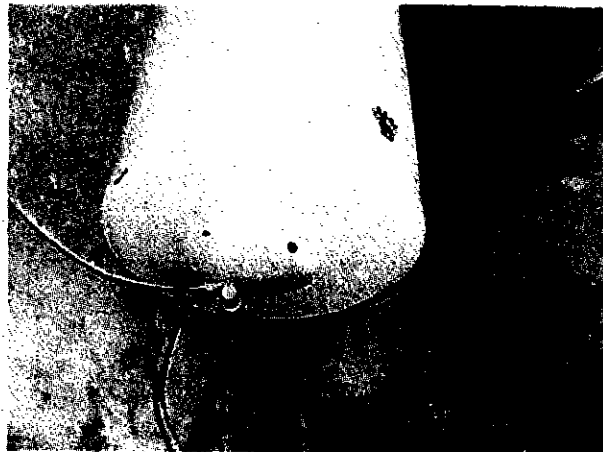
10. konyha



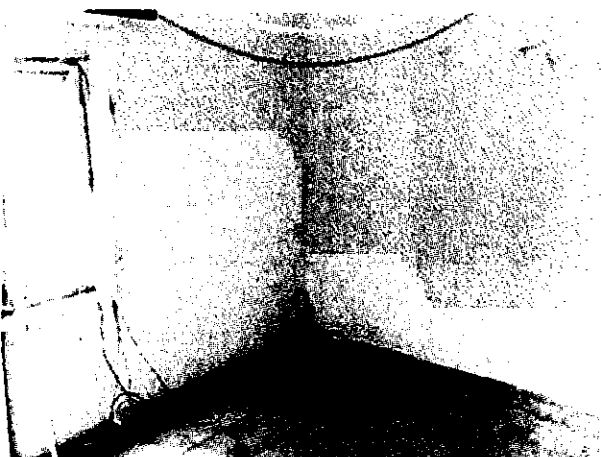
11. fürdő



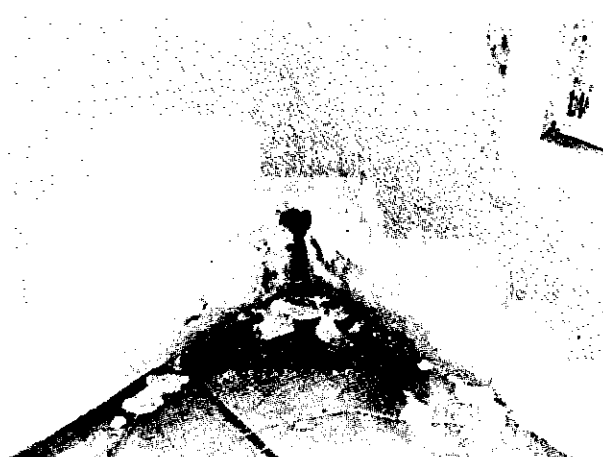
12. fürdő



13. villanybojler, vízóra



14. szoba



15. szoba



16. ablakszerkezet



17. villanyóra helye

STATIKAI VÉLEMÉNY

**Statikus szakértői vélemény
a Budapest VIII. Baross u. 80. szám földszint 5. alatti lakóépület
az utcára merőleges épületszárny végeben kialakított toldalek épület
karosodásainak vizsgálatára**



Szakértő:

Mozer László
statikus vezető tervező
T-T-Tell 01 2405. ESz-Sz. T-Sz
építészeti szakértő
Magyar Mérnöki Kamara tagja



Statikai szakértői vélemény
a Budapest VIII. Baross u. 80. szám földszint 5. alatti lakóépület
az utcára merőleges épületszárny végeben kialakított toldalék épület
károsodásainak vizsgálata

1. Előzmény és az épületek leírása

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság megbízásából szóbeli felkérésére szemrevételezéses vizsgálatot végeztem a Bp. VIII. ker. Baross u. 80. sz. földszint 5. épület udvari, az utcára merőleges alapincézetlen szárnyának végébe épített toldalék épület tartószerkezeti állapotát ellenőrizve, hogy a korábbi károsodásokról kapott információkhoz viszonyítva az állapot hogyan változott.

A lakóépület egy belső udvar körül több épületrészből állóan helyenként folytonossági hiánnyal, keretesen beépített kialakítású részben alapincézett, földszint és eltérő emelet számos épület, amely a Baross utca zártosan beépített szakaszán található

A vizsgált toldalék épület alacsony belmagasságú, kis alapterületű

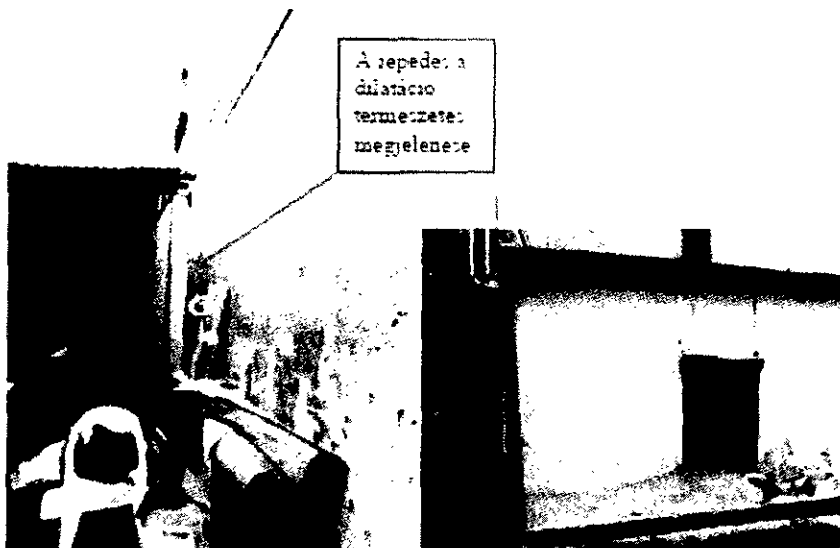
Az épületrész teherhordó falai és alapja vélhetően régi nagyméretű téglából és fűrészelt kő szerkezetek vegyesen. Valószínűsíthetően faanyagú földem készült, lapostetős fedéssel

2. Helyszíni szemle

2016. február 16-én helyszíni szemlet tartottunk. A helyszíni szemle során az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársával a jelzett károsodott területeket szemléltük meg.

3. Vizsgálatok

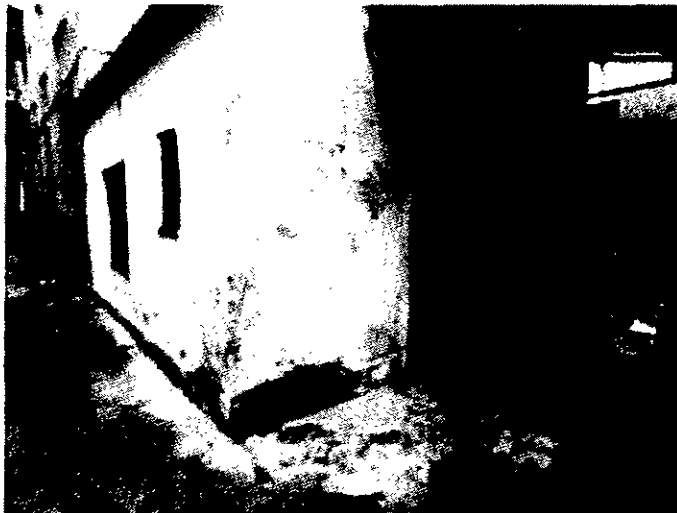
3.1 A földszintes épület vizsgálata.



A repedések alakulását az udvar felől nézve jobbról balra haladva a fotókon ábrázoljuk. A szomszédos épületektől elválásra a repedések megnyílására érkezett panasz. A repedések növekedése volt tapasztalható egy korábbi vizsgálathoz képest.



11
8



A korábbi süllyedések nyoma: továbbra is láthatóak és a sarok ázása ismét jelentkezett



A sarok ázása belül is jelentkezik

3.2 A repedések értékelése

- A korábbról kapott információkhoz képest a látható károsodások továbbra is fennállnak, aktívnak tekinthetők, de a jelentések miatt azonnali beavatkozást igénylő állapotok nem állnak fenn



- A szomszédos épületektől az elvalás természetes jelenség és a látszólagos repedés tagulás is a hő tágulással és a két szerkezet eltérő mozgásával magyarázható. A repedés mértéke nem mutat veszélyes állapotot, de az épület előre dolése kismértékben megfigyelhető.
- A falakon látható repedések korábbi épületmozgások következményeként értékelhetők.

4. Megállapítások

Műndezek alapján megállapítható volt, hogy vizsgált épületrész szerkezeti összességében még műhely állapotúak.

- A korábban a hátsó épületrész építkezéskor adódóan a kialakult károsodások továbbra is fennállnak.

- A repedések mértéke, a kapott információk szerint, a fal elvalás, a végfalaknál növekedett. A látható repedések azonban nem jelentenek azonnali beavatkozásra okot adó mértéket.

- A repedések kialakulását a korábbi talaj elázás okozhatja, a jelenlegi épületmozgásokat is generálhatja.

- Az épületen belüli vezetékek okozta vízesedést ki kell zárni. Ez azonban az épület teljes gépészeti átépítésével járna. Az épület értékehez képest ez túlzott költséget jelentene.





- A hátsó épület csatorna javítás hatása nem oldotta meg a talajvizesezés problémáját. Az udvar felületi csapadékvize ráfolyik az épületre. Az udvaron a burkolat alatt kiüregesedések jelentkeznek. Mindez az épület rohamos tönkremeneteléhez vezethet

- Az épület értékéhez mérten a megfelelő helyreállítás költsége meghaladná az épület értékét, aminek az eredménye, egy megfelelő alappal nem rendelkező, talajviz szigeteléssel sem rendelkező épület lenne.



- Az épületen belül is megindult a talajszivódás, kiüregesedés kitöltése vált szükségessé
- Mindezek alapján megállapítható, hogy az épület rendbehozatala gazdaságosan nem oldható meg. A nedvesedés a lakhatást erősen korlátozza. Megoldást a bontás jelent, illetve, ha az egyéb rendelkezések lehetőséget adnak rá az új építés.

Budapest, 2016 február

