

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

1. G.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. december 15-
i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Illés u. 4. szám alatti utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

Készítette: dr. Guth Csongor irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Illés u. 4. szám alatti 35869/0/A/2** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 28 m² + 75 m² összesen 103 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

Az albetét két különálló helyiségcsoporttal rendelkezik. A földszinten közvetlen utcafronti portállal rendelkező üzlet, míg a pincszinten nehezen megközelíthető, erőteljesen leromlott műszaki és esztétikai állapotú raktárhelyiségek találhatóak. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszerek vezetékhálózata kiépített, központi egységeik eltávolítva, működőképességük nem tesztelt. Gázhálózat kiépített, mérőóra nem található. Vízhálózat kiépített, hitelesített mérőóra van. Elektromos hálózat kiépített, mérőóra eltávolítva. Közcsatorna kiépített, csatlakoztatva. A földszinti rész közepes, a pince rész műszakilag és esztétikailag felújítandó állapotú.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által adott műszaki vélemény szerint a helyiség az alábbiak figyelembevételével bérbeadható:

A helyiség felújítandó. A felújítás becsült értéke kb. nettó 4-4,5 millió forint

- Elektromos hálózat szabványosítása és szolgáltatás elindítása szükséges.
- Víz csatorna felújítás, vízóra csere
- Nyílászárók felújítása
- Burkolatok javítása
- Vakolat javítás
- Festés mázolás

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 44 db albetét található, önkormányzati tulajdonú 2 db nem lakáscélú helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2018. január 10. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított. A helyiség bérbeadására kiírt pályázat eredménytelenül zárult.

SK

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 33.360,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT VI. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A **PALIBÓ PEGE Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Diószeghy Sámuel utca 15. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01 09 935320; adószám: 12458857-2-42, képviseli: Morzsa Edgár) 2021. november 24. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **éttermi vendéglátás (szeszárosítás nélkül)** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 95.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. szeptember 21. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 23. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 24.320.000,- Ft** (482.401,- Ft/m² földszint, illetve 144.130,- Ft/m² pince).

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **éttermi vendéglátás (szeszárosítás nélkül)** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 121.600,- Ft/hó + ÁFA**.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, **legalább 24 hónapja nem hasznosított** nettó 25 MFt forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50 %-ának figyelembevételével, az **éttermi vendéglátás (szeszárosítás nélkül)** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva havi **60.800,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Illés u. 4. szám alatti 35869/0/A/2 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 103 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti és pincésinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a PALIBÓ PEGE Kft. (székhely: 1089 Budapest, Diószeghy Sámuel utca 15. fszt. 5.; cégjegyzékszám: 01 09 935320; adószám: 12458857-2-42, képviseli: Morzsa Edgár) részére éttermi vendéglátás (szeszárosítás nélkül) céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott 95.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A csökkentett összegű bérleti díjon történő bérbeadás önkormányzati érdek, tekintettel arra, hogy a helyiség több éve nem került bérbeadásra, azóta az Önkormányzat fizeti a közös költséget a helyiség után. A helyiség állapotára is tekintettel a bérbeadás magasabb összegén nem reális, ellenben a helyiség mielőbbi bérbeadása a közterület nem rendeltetésszerű használata miatt indokolt

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 756.000,- Ft + Áfa összeggel emelkedhet.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt 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.

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

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

A Képviselő-testület 218/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, szeszmentes vendéglátás esetén 6%.

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

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

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2021. (XII.15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Illés u. 4. szám alatti utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Illés u. 4. szám alatti, 35869/0/A/2 helyrajzi számú, 103 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a PALIBÓ PEGE Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Diószeghy

Sámuel utca 15. fszt. 5 .; cégjegyzékszám: 01 09 935320; adószám: 12458857-2-42, képviseli: Morzsa Edgár) részére **éttermi vendéglátás (szeszárusítás nélkül) céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **95.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén

- 2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2022. január 30.

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

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

Budapest, 2021. december 7.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

H16/416/2021 R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021-09-27	iktatószám: HG-H16-4/2021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjvsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-770
CPR csoport tagja ®

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Illés utca 4. földszint.



sám alatti

35869/0/A/2 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. szeptember

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-770
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Illés utca 4. földszint.
Helyrajzi száma	: 35869/O/A/2
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 103 m ²
Pince hasznos alapterülete	: 75 m ² Fajlagos m ² ár: 144 130 Ft/m ²
Földszint hasznos alapterülete	: 28 m ² Fajlagos m ² ár: 482 401 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 860 m ²
Eszmei hányad	: 556 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: vegyes
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:	24 320 000 Ft
	azaz Huszonnégymillió-háromszázhuszezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	9 560 000 Ft
	azaz Kilencmillió-ötszázhatvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	19 460 000 Ft
	azaz Tizenkilencmillió-négyszázhatvanezer- 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 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. szeptember 14.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. szeptember 21.

2021 SZEPT 23.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.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, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő 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, Illés utca 4. földszint.
Tulajdoni lap szerinti területe:	103,0 m ²
Helyrajzi száma:	35869/0/A/2
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
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 Orczynegyed kerület részében, a Kálvária tér közelében található, közbenső telekterületre épített, utcafronti beépítésű társasház utcafronti földszintjén érhető el, belső kétszintes (földszint + pince) kialakítással. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznapi 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:

<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

Az utcafronti zártosorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek fordulója környékén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, 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 a lábazatnál műkö burkolattal, felette kőporos vakolattal ellátott, nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben. A homlokzat – jellemzően az emeleti részeken - lokálisan jelentős esztétikai hibákkal rendelkezik, a kőporos vakolaton vízesedési nyomok láthatók. Az épület jobb oldalán foghíjtelek található, ahol a tűzfal nyers falfelülettel rendelkezik. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség.

Az albetét megközelítése a 230 cm bejárati magasságú, 70/140 cm széles, fa tok- és szárnyszerkezetű biztonságtechnikailag megfelelő üvegezett ajtón keresztül lehetséges, amely előtt fém roló található. A belső terek padló- és falburkolatai összességében felújítandó állapotban vannak, a lábazati részen lokálisan ázásból adódó vakolathibák (foltosodás, vakolatomlás) jelei láthatók. A részleges műlambéria alatti falfelület nem szemrevételezhető. A földszinti helyiségek padozatán mázas kerámialap burkolat található, a falak diszperzites festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak.

Az ingatlanhoz tartozó pincszinti helyiségcsoport az üzlettérből induló lépcsősoron keresztül közelíthető meg, a társasházi közös tulajdonú tárolóba nyíló fémajtó a szemle időpontjában nem nyitható. A fal- és padlóburkolatok jelentősen amortizált állapotban vannak, a falszerkezet vakolata hiányos, felvízesedési nyomokkal rendelkezik. Az itt kialakított WC működőképessége nem tesztelt, vélelmezhetően – elhelyezkedése miatt - csak áttemelő rendszerrel biztosított a szennyvízelvezetés.

Közművek közül a gáz kivételével az összes rendszer kiépített, villanyóra eltávolítva, nem hitelesített vízóra megtalálható, a pincszinten található gázóra vélhetően egyéb albetét mérőórája. Fűtési és melegvíz-ellátási rendszer nem található, a felső szerelésű elektromos vízmelegítő helye megtalálható. Az átlagos belmagasság a földszinten 380 cm, a pincszinten 240-255 cm.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince+földszint+3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, vélelmezhetően vízszigetelés nélkül	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	téglaboltozatos + acélgerendás födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsolású magastető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	részben kváderezett, kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, részben csempezett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámialap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempezett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, üvegezett ajtó, fémrolóval	közepes
Bejárati nyílás magassága:	225 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	földszint 380 cm; pincszint: 240-255 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű típusajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nem található kiépített hálózat	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nem található kiépített hálózat	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	földgáz, víz, közcsatorna, villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra (nem hitelesített)	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

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, jelentős szerkezeti és esztétikai hibákkal rendelkeik. A tetőszerkezet az ereszcatorna rendszerrel közösen megfelelően biztosítja a felszíni csapadékelvezetést. A belső homlokzat a szemle időpontjában részleteiben volt szemrevételezhető. Az épület jobb oldalán foghíj telek található, az erre tájolt tűzfal nem rendelkezik vakolattal.

Albetét:

Az albetét két különálló helyiségcsoporttal rendelkezik. A földszinten közvetlen utcafronti portállal rendelkező üzlet, míg a pincszinten nehezen megközelíthető, erőteljesen leromlott műszaki és esztétikai állapotú raktárhelyiségek találhatóak. Az elmúlt időszakban az állagmegóvást elhanyagolták, a földszint közepes, a pince műszakilag és esztétikailag is felújítandó állapotú. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszerek vezetékhálózata kiépített, központi egységeik eltávolítva, működőképességük nem tesztelt.

Gázhálózat - kiépített mérőóra nem található (a pincszinten található gázóra vélelmezhetően egyéb albetéthez tartozik)

Vízálózat - kiépített nem hitelesített mérőóra megtalálható,

Elektromos hálózat - kiépített mérőóra eltávolítva

Közcsatorna hálózat – az ingatlan közcsatornára csatlakozik.

Bérlői megjegyzés:

Az elmúlt időszakban az ingatlan nem volt bérbe adva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó alapterület	Korrekció	Hasznos
Pince:					
raktár	simított beton	vakolt	16,08 m ²	100%	16,08 m ²
WC	kerámialap	festett+csempe	0,51 m ²	100%	0,51 m ²
raktár	simított beton	vakolt	36,96 m ²	100%	36,96 m ²
raktár	simított beton	vakolt	21,63 m ²	100%	21,63 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	100%	0,00 m ²
Pince kerekítve össz:					75,00 m²
Földszint:					
üzlettér	kerámialap	festett	21,88 m ²	100%	21,88 m ²
raktár	kerámialap	festett+csempe	5,94 m ²	100%	5,94 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	100%	0,00 m ²
Földszint kerekítve össz:					100%
Összesen, kerekítve:					103 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 sorolhatók.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (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%. (2021. III. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.



6. oldal

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. 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:	860 m ²	
Eszmei hányad:	556	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	47,82 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	9 560 000 Ft	, Kilencmillió-ötszázhatvanezer- 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, Illés utca 4. földszint.	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Rákóczi tér környéke	VIII. ker., Tolnai Lajos utca 27	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12.
megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár	raktár + gk beállóhely	raktár
alapterület (m ²):	75	80	52	150	270	342
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	32 500 000	45 000 000	51 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		177 638	188 654	195 000	150 000	134 211
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-1%	4%	10%	13%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		-5%	0%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-25%	-21%	-16%	0%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		133 672	148 754	163 313	149 625	125 286
Fajlagos átlagár:		144 130 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 809 750 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 810 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, utcafronti ablakokkal rendelkező, beton padozatú, boltíves, közepes állapotú raktár, villany közművel, ingatlan.com/31907134
2. adat:	Csarnoknegyed, pincszinten található, beton padozatú, leromlott állapotú, utca felől megközelíthető, ingatlan.com/31907113
3. adat:	Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található, beton padozatos, leromlott állapotú raktár, villany, víz közművel, ingatlan.com/32402469
4. adat:	Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, https://ingatlan.com/29942210
5. adat:	Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671

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

10 810 000 Ft

azaz Tízmillió-nyolcszázötzezer- Ft .


8. oldal

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, Illés utca 4. földszint.	VIII. ker., József krt.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Horváth Mihály tér környéke	VIII. kerület, Kálvária tér 12.	VIII. kerület, Üllői út
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	28	34	27	33	32	34
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		27 900 000	17 900 000	19 400 000	21 500 000	20 400 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		738 529	596 667	529 091	604 688	540 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	0%	1%	1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-15%	-5%	-5%	-5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-15%	-10%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-29%	-25%	-19%	-14%	-9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		525 833	446 307	428 564	518 822	492 480
Fajlagos átlagár:		482 401 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 507 228 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 510 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Palotanegyed, utcafronti bejáratos üzlet, állógalériával, jó műszaki állapotban, ingatlan.com/32316747
2. adat:	Losoncinegyed, felújított műszaki állapotú, utcafronti bejáratos, 10 m ² -es galériával rendelkező üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32084829
3. adat:	Csarnoknegyed, felújított, utcafronti, + 20 m ² -es, járható, állógalériás üzlethelyiség, ingatlan.com/29811896
4. adat:	Orczynegyed, utcafronti bejáratos, közepes/átlagos állapotú, részben galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/31477021
5. adat:	Corvinnegyed, utcai bejárattal rendelkező, jelenleg irodaként hasznosított, közepes állapotú helyiségcsoport, vizes blokkal, ingatlan.com/31759747

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

13 510 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-ötszázötzezer- Ft .



9. oldal

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Illés utca 4. földszint.	VIII. kerület, Horváth Mihály tér	VIII. kerület, Bacsó Béla utca 12.	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.
ingatlan megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	75	45	65	70
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	100 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 200	1 385	1 286
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség		-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:		-23%	-16%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		924 Ft/m ² /hó	1 163 Ft/m ² /hó	1 151 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 079 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, beton padozatos, szuterénszinten elhelyezkedő, száraz raktár, villany közművel, ingatlan.com/31245547
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten elhelyezkedő, felújítandó állapotú raktár, ingatlan.com/21751561
3. adat: Orczynegyed, önálló épületben található, földszinti raktár, jelentős vizesedési nyomokkal, villany közművel, ingatlan.com/31896746

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 079 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	679 770 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 33 989 Ft
Igazgatási költségek:	2% 13 595 Ft
Egyéb költségek:	5% 33 989 Ft
Költségek összesen:	81 572 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	598 198 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	7 480 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 480 000 Ft

azaz Hétmillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .



5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Illés utca 4. földszint.	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Nap utca	VIII. kerület, Üllői út 46.
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	28	38	25	14
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		161 000	120 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 813	4 320	4 500
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-25%	-16%
Korrigált fajlagos alapár:		3 256 Ft/m ² /hó	3 235 Ft/m ² /hó	3 800 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 430 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti földszinti, nagy üvegportállal rendelkező, klimatizált, galériázott, átlagos állapotú üzlet, ingatlan.com/32335217
2. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, átlagos/jó állapotú, részben galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/32349643
3. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, közepes állapotú, részben galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/32304906

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 430 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	979 608 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 48 980 Ft
Igazgatási költségek:	2% 19 592 Ft
Egyéb költségek:	5% 48 980 Ft
Költségek összesen:	117 553 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	862 055 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	12 320 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 320 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-háromszázhuszezer- 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:	24 320 000 Ft	100%	24 320 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	19 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			24 320 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 320 000 Ft

azaz, Huszonnégymillió-háromszázhuszezer- 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 tényezőktől (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;
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

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, Illés utca 4. földszint.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **24 320 000 Ft**
 azaz **Huszonnégymillió-háromszázhuszezer- Ft .**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2021. szeptember 14.
 Szaktelemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2021. szeptember 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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megterjedési szám: 8000004427236/2021

2021.09.09

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35869/0/A/2 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Illés utca 4. földszint. "Földhivatali alatti"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egész/fel		
születhelyiség	103	0/0	556/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 995990/1995				

2. bejegyző határozat: 89556/1995/1995.04.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pirok okiratban meghatározott feljárások.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 89556/1995/1995.04.21
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246§(1)/1994/1995.12.06
jogcím: eredeti felvetel: 89556/1995/1995.04.21
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
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

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

MELLÉKLETEK: 1083 Budapest, Illés utca 4. földszint

Hrsz: 35869/0/A/1

Városi Polg. Lakásfelújítási Dokumentációs Bizottság

Jóváhírási Örökösök

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Illés u 4.

I. Általános rendelkezések

Jóváhírási Lakásfelújítási KFT (1083. Ép. VIII. ker. Illés u. 4.) által a földszint kerékpár tárolóhelyeként használt Budapest VIII. ker. Illés u. 4. földszint 1252. számú tulajdoni képernyő szerinti ingatlanon (Budapest VIII. ker. Illés u. 4. földszint) és a helyi önkormányzat korábbi tulajdoni képernyő alapján amelyen a helyi önkormányzat képviselőtestülete, határozatával a tulajdoni képernyő a 1993. évi LXCVI. sz. évi törvény 1994. évi XV. sz. tv. és a 1995. évi XXII. sz. törvények rendelkezéseire a jelen alapító okiratban, továbbá az 1997. évi XI. sz. tv. ben és a mellette alaprajzokból megjelölt helyeken lakóháza alakítja át.

A társasház közös tulajdonú ingatlanra a közös tulajdonú ingatlanokról szóló törvény szerinti tulajdoni képernyővel együtt a részletek megjelölt részletek adószáma szerinti képernyővel együtt megjelölt ingatlanok.

II. A közös és külön tulajdon

Az ingatlanok közös tulajdonúak megjelölésével a közös és külön tulajdonú ingatlanok névén elhelyezett ingatlanok.

A. Közös tulajdonú ingatlanok

1. A tulajdonosok közös tulajdonában maradnak:

A közös tulajdonú ingatlanok és a részletek közötti közlekedés

Több 160 m² területű, tegyakkétszázötven négyzetméter területű.

Az épület alapozásai, burkolat, falazatok, pflerek, kőművesi munkák és csatlakozások munkái.

Az épület belső szerkezeti munkái és a belső lépcsőházak munkái és szerkezeti munkái.

Teljesítmény felvételre, teljesítmény elosztásra szolgáló munkák.

Teljesítmény elosztó, áramvezető és áramszedő munkák és szerkezeti munkák.

Vízvezeték hálózati és csatlakozó munkák, vízvezeték hálózati munkák, vízvezeték hálózati munkák és szerkezeti munkák.

Teljesítmény elosztó, áramvezető és áramszedő munkák és szerkezeti munkák.

Teljesítmény elosztó, áramvezető és áramszedő munkák és szerkezeti munkák.

Budapest VIII. ker. Illés u. 4.

MELLÉKLETEK: 1083 Budapest, Illés utca 4. földszint

Hrsz: 35869/0/A/1

Város PMR/1 Lakásfelújítási Dokumentációs Rendszer

Jozsefvárosi Önkormányzat

IX.	Életrajzi adatok, életviteli és építési terv, lakóhelyi költségvetés (lakásdíj, műanyagok) a közüzem díjak, a vízszigetelési munkák.	
X.	Minden egyéb a területben nem megvalósított munkák, felújítások, munkák, építési munkák, munkák, építési munkák, munkák, építési munkák.	
XI.	Kapcsoló	10,00 m ²
XII.	Lépcsőház	106,22 m ²
XIII.	Utcai lépcsőházi lépcsőházi	175,76 m ²
XIV.	Külső WC	33,40 m ²
XV.	Lépcsőház	27,46 m ²
XVI.	Felújítás	9,03 m ²
XVII.	Felújítás	36,20 m ²
XVIII.	Felújítás	223,06 m ²
XIX.	Tároló	174,42 m ²
XX.	Felújítás	131,79 m ²
XXI.	Építési terv tervezés	351,78 m ² 123,03 m ²

2. A közbe tulajdon 10000/10000, azaz tízezer tízezer négyzetméter.

A közbe tulajdon 10000/10000, azaz tízezer tízezer négyzetméter.

B. Külső tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonosok tulajdonában vannak a közbe tulajdonú ingatlanok, melyek a közbe tulajdonú ingatlanokhoz tartoznak, és a közbe tulajdonú ingatlanokhoz tartoznak.

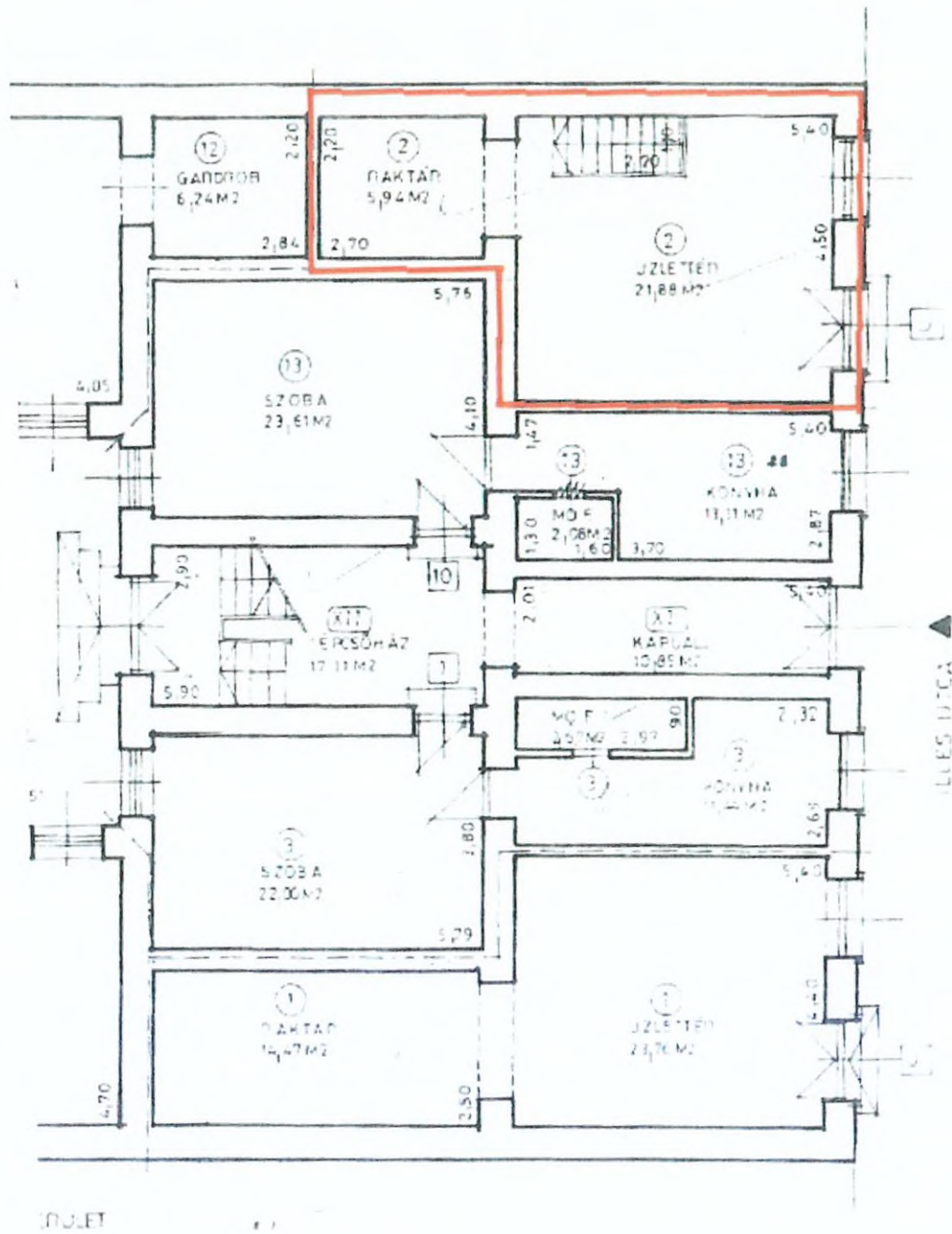
1. A Budapest Főváros Jozsefvárosi Önkormányzata által a területen 1. számú jelű, Budapest VII. ker. 125/21 számú építési tervén 35869/0/A/1 hrsz. alatt felvett területen a Budapest VII. ker. Illés utca 4. sz. 36 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a közbe tulajdonból 20% 10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Jozsefvárosi Önkormányzata által a területen 2. számú jelű, Budapest VII. ker. 125/22 számú építési tervén 35869/0/A/2 hrsz. alatt felvett területen a Budapest VII. ker. Illés utca 4. sz. 36 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a közbe tulajdonból 20% 10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Jozsefvárosi Önkormányzata által a területen 3. számú jelű, Budapest VII. ker. 125/23 számú építési tervén 35869/0/A/3 hrsz. alatt felvett területen a Budapest VII. ker. Illés utca 4. sz. 36 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a közbe tulajdonból 20% 10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Jozsefvárosi Önkormányzata által a területen 4. számú jelű, Budapest VII. ker. 125/24 számú építési tervén 35869/0/A/4 hrsz. alatt felvett területen a Budapest VII. ker. Illés utca 4. sz. 36 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a közbe tulajdonból 20% 10000 hányad.

Budapest VII. ker. 106. sz. 4. sz.

15. oldal

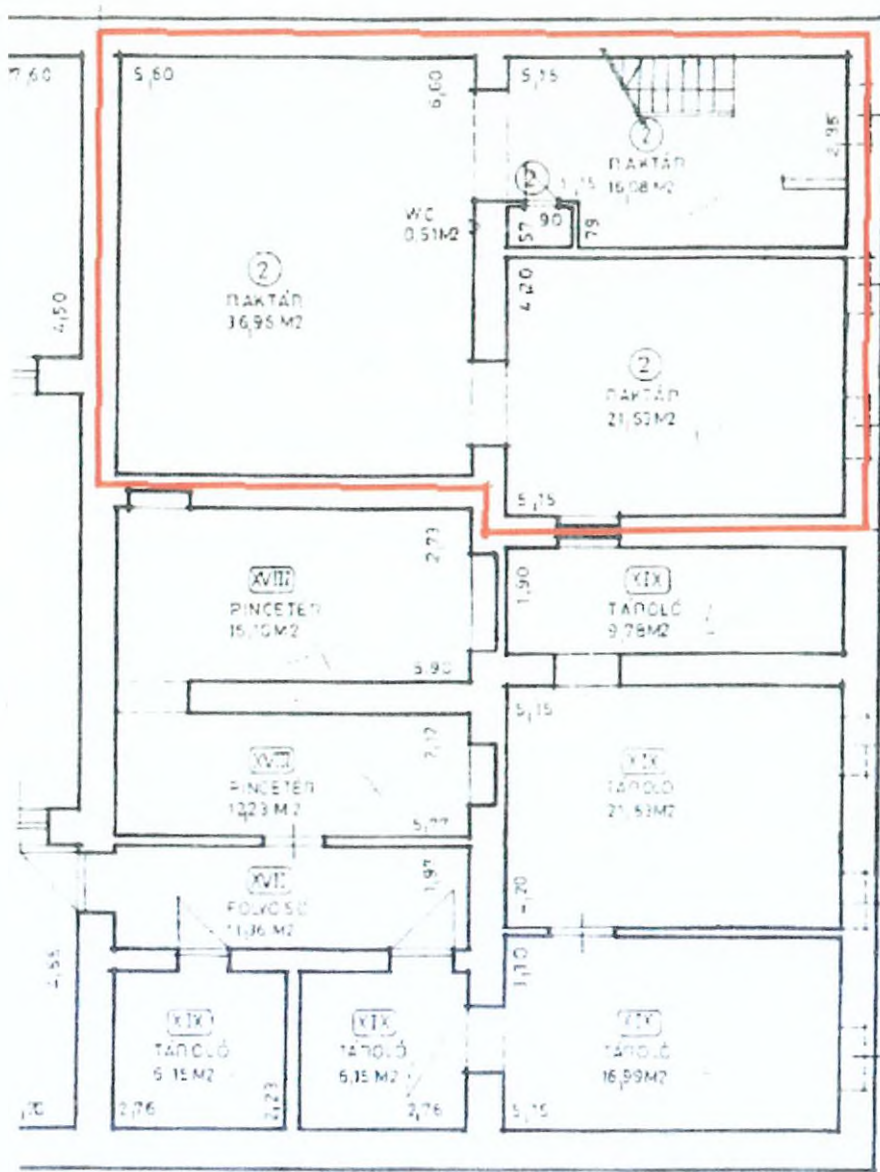
16. oldal

ALAPRAJZ-FÖLDSZINT



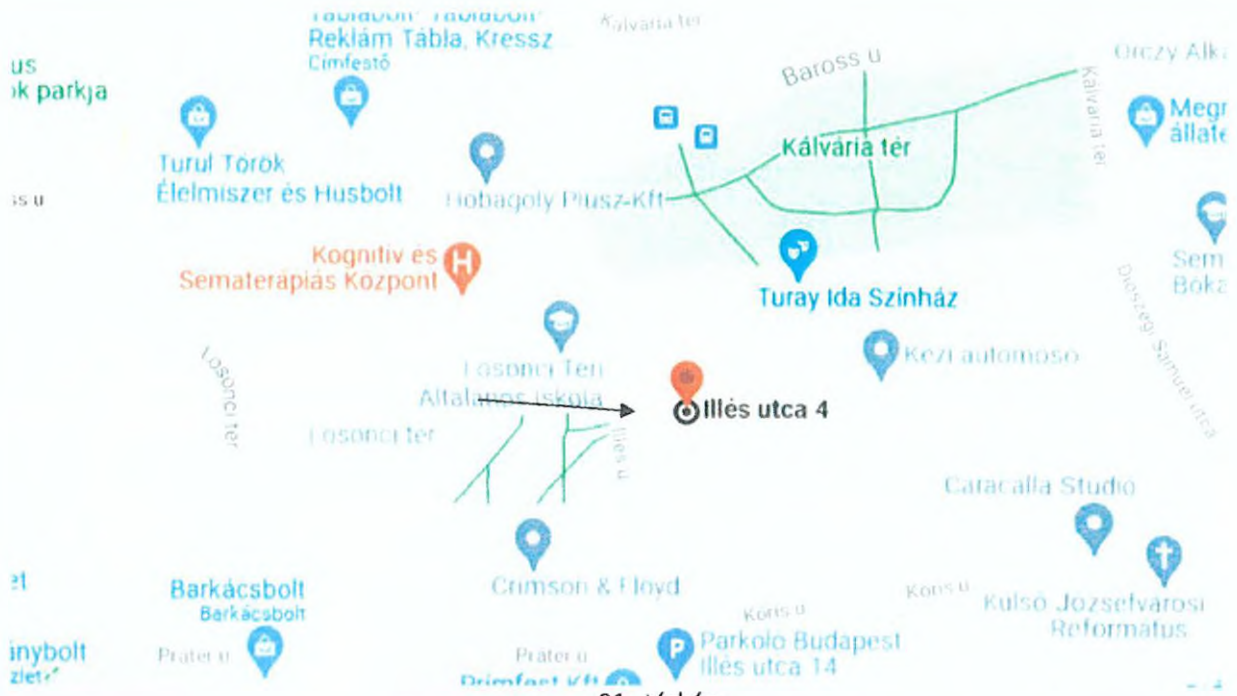
[Handwritten signature]
17. oldal

ALAPRAJZ-PINCESZI NT



[Handwritten signature]

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. ingatlan környezete (Illés utca)



02. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



02. utcafronti homlokzat, tűzfal

19. oldal



04. utcafronti lábázat, ingatlan bejáratí aijtaja



05. utcafronti lábázat, ingatlan bejáratí aijtaja



06. ingatlan bejáratának környéke



07. üzlettér



08. üzlettér



09. WC (pinceszint)

[Handwritten signature]



10. közcsatorna csatlakozás (földszint)



11. vízkiállítás (földszint)



12. vízesedési nyomok a falszerkezeten



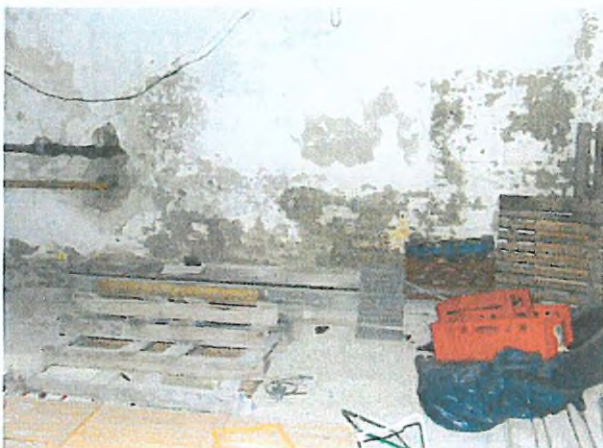
13. mennyezet, armatúra



14. lejárati a pincszintre



15. pince



16. pince



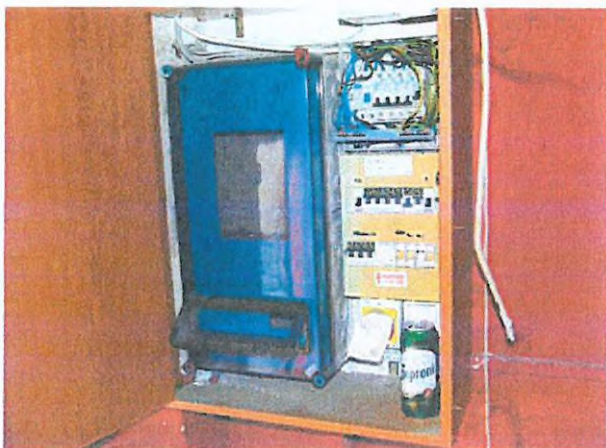
17. gázcsonk ingatlanon belül



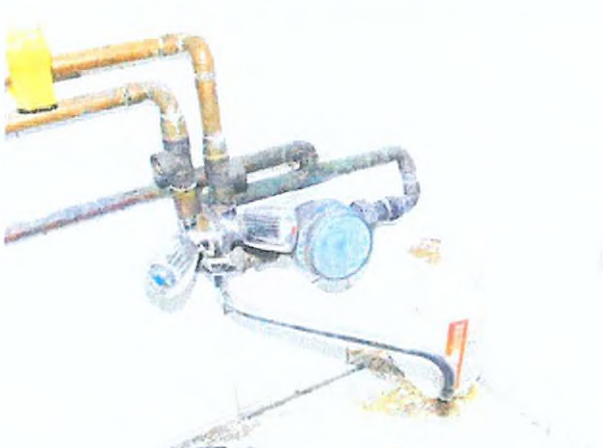
18. társasházi egyéb közművezetékek



19. egyéb ingatlan közműmérő órája



20. villanyóra helye



21. vízóra (nem hitelesített)

22. oldal

26