

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. január 19-i 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: Balaton Boglárka referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
18 db értékbecslés

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 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, bérbevételekre nincs igény.

A versenyeztetési eljárások közül az 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 értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

1. A **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 5. I. emelet 19.** szám alatti, 35536/0/A/20 hrsz-ú, 31 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 11.220.000 Ft (361.935 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 21. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. november 16-án aktualizált értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, a XIX. század végén épült ház első emeletén helyezkedik el, a nyitott függőfolyosóról megközelíthető. Ablakai a belső udvarra néznek. Belmagassága 3,80 m, falai festettek, csempézettek, tapétázottak, burkolata kerámia és parketta. Mérőórák nincsenek. Az ingatlanban szabálytalanul lett WC kialakítva a légudvarban. Összességében a lakás teljes felújítást igényel.
2. A **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 31.** szám alatti, udvari bejáratú, földszinti, 34988/0/A/1 hrsz-ú, 18 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 3.580.000 Ft (199.000 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. augusztus 3. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. augusztus 17-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as években épült ház utcafronti földszinti részén helyezkedik el. Bejárati ajtaja ráccsal védett, fa szerkezetű, felső része üvegezett. Átlagos belmagassága 4,9 m. Falai vizesek, a vakolat omlik. Közműrendszere felújítandó, mérőórák nincsenek. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.
3. A **Budapest VIII. kerület, Dankó utca 42. földszint 24.** szám alatti, 35478/0/A/24 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 71 m² alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke 18.400.000 Ft (259.155 Ft/m²)



a CPR-Vagyontértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. június 15. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. december 14-én aktualizált értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1800/1900-as évek fordulóján épült ház utcafronti földszinti részén helyezkedik el. Bejárati ajtaja 200 cm magas, a kapualjból nyílik. Közműrendszere kiépített, mérőórái hitelesítettek. Fűtése és meleg víz ellátása megoldott. Fal- és padlóburkolatai elhasználódottak, cserére szorulnak. A függőleges tartószerkezeten jelentős statikai hibára utaló jelek tapasztalhatóak. A lábazati részen lokálisan talaj menti felázás okozta vakolatomlás, illetve harántrepedések láthatók. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, jelentős szerkezeti hibákkal.

4. **A Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 15.** szám alatti, földszinti, 35378/0/A/30 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 102 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 30.050.000 Ft (294.607 Ft/m²) a CPR-Vagyontértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. november 10. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. november 16-án aktualizált értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as években épült ház utcafronti földszinti részén helyezkedik el, de az udvar felől is megközelíthető. Bejárati ajtaja 250 cm magas, faszerkezetes, üvegezett, ráccsal védett. Közműrendszere kiépített, villany- és vízóra van. Belmagassága 3,50 m, 6 helyiségre osztott. Padozata PVC, kerámia és cementlap, falai vakoltak, festettek. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
5. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5.** szám alatti, 35357/0/A/3 hrsz.-ú, utcai bejáratú, földszinti 22 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 4.900.000 Ft (222.727 Ft/m²) a CPR-Vagyontértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. augusztus 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. augusztus 17-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as években épült ház utcafronti földszinti részén helyezkedik el. Bejárati ajtaja fa szerkezetű, vasráccsal védett. Belmagassága 4,40 m, galériázott. Fűtése és meleg víz ellátása nem megoldott, zuhany és WC kiépített. Falai festettek, csempézettek, padozata kerámialap és parketta. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.
6. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint 4/U** szám alatti, 35372/0/A/48 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 19 m² alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke 4.370.000 Ft (230.000 Ft/m²) a CPR-Vagyontértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. augusztus 5. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. augusztus 17-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1890-es években épült ház utcafronti földszinti részén helyezkedik el. Bejárati ajtaja fa szerkezetű, vasredőnnyel védett. Belmagassága 5,36 m, galériázott. Közműhálózata kiépített, WC és mosdó van. Fala lambériázott, padozata beton. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
7. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint U/5.** szám alatti, 35372/0/A/42 hrsz.-ú, udvari bejáratú, 22 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 4.000.000 Ft (181.818 Ft/m²) a CPR-Vagyontértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. augusztus 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. augusztus 17-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1890-es években épült ház földszinti részén helyezkedik el, az udvarból megközelíthető. Bejárati ajtaja befalazott, ablaka nincs. WC és zuhanyzó van, fűtése nem megoldott. Víz- és gázóra kiépített, villanyóra nincs. Belmagassága 5,35 m. Falai festettek, csempézettek, padozata beton. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.
8. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint 5/U** szám alatti, 35372/0/A/49 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 32 m² alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke 7.290.000 Ft (227.812 Ft/m²) a CPR-Vagyontértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. augusztus 5. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. augusztus 17-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1890-es években épült ház utcafronti földszinti részén helyezkedik el. Bejárati ajtaja fa szerkezetű, vasredőnnyel védett. Belmagassága 5,65 m, galériázott, egy légtérű. WC, fűtés és melegvíz ellátás nincs. Falai festettek, részben csempézettek, vizesek, salétromosak, padozata beton. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
9. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 27-29. földszint 1.** szám alatti, 35437/0/A/61 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 20 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 6.860.000 Ft (343.000 Ft/m²) a CPR-Vagyontértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. november 16. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. november 16-án aktualizált értébecslés alapján. Az ingatlan

a Magdolna negyedben, az 1800-as évek végén épült ház utcafronti földszinti részén helyezkedik el. Bejárati ajtaja befalazott. Belmagassága változó, 2-2,4 m, egy légtérű, galériázott. Padozata kerámia és fa, falai festettek, részben csempézettek. Közműrendszere kiépített, fűtés és melegvíz ellátás nincs. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.

10. A **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 49.** szám alatti, 35420/0/A/4 hrsz.-ú, udvari bejáratú, földszinti, 25 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 3.460.000 Ft (138.400 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. május 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. december 14-én aktualizált értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1890-es években épült ház földszinti részén helyezkedik el, az udvar felől megközelíthető. Bejárati ajtaja fémszerkezetes, belmagassága 3,20 m. Egy légtérű, falai festettek, padozata beton. Fűtése és meleg víz ellátása nem megoldott, villanyórája van. Összességében az ingatlan állapota felújítandó.
11. A **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 49.** szám alatti, 35420/0/A/6 hrsz.-ú, udvari bejáratú, földszinti, 17 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 2.470.000 Ft (145.294 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. május 4. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. december 14-én aktualizált értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1890-es években épült ház földszinti részén helyezkedik el, az udvar felől megközelíthető. Bejárati ajtaja fémszerkezetes, átlagos belmagassága 3,47 m. Egy légtérű, falai festettek, csempézettek, padozata mozaiklap. Fűtése és melegvíz ellátása kiépített, közműórák nincsenek. Összességében az ingatlan állapota felújítandó.
12. A **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19.** szám alatti, 34818/0/A/70 hrsz.-ú, utcai bejáratú pincszinti, 199 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 19.800.000 Ft (99.498 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. augusztus 3. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. augusztus 17-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, egy az 1911-12-ben épült műemlék védetségű 7 emeletes ház pincszintjén helyezkedik el. Bejárata utcai, a Víg utca felől nyílik, beton lépcsősoron keresztül megközelíthető. Belmagassága 305 cm. Falai vakoltak, helyenként penészesek, leomlottak, padozata beton. Fűtésrendszere és meleg víz ellátása nincs kiépítve, zuhanyzó és WC van. Közműhálózata kiépített, WC és mosdó van. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
13. A **Budapest VIII. kerület, Práter utca 29/B.** szám alatti, 36325/0/A/4 hrsz.-ú, utcai pincszinti, 160 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 15.930.000 Ft (99.563 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. augusztus 3. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. augusztus 17-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, egy az 1914-ben épült 3 emeletes ház pincszintjén helyezkedik el. Bejárata utcai, átlagos belmagassága 2,71 m. Falai vakoltak, rossz állapotúak, vizesek, salétromosak, padozata beton. Közműrendszere kiépített. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
14. A **Budapest VIII. kerület, Szeszgyár utca 9.** szám alatti, 35906/0/A/15 hrsz.-ú, utcai pincszinti, 92 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 8.080.000 Ft (87.826 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. július 5. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. december 14-én aktualizált értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as években épült ház pincszintjén helyezkedik el, az utcafront felől megközelíthető. Bejárati ajtaja fémszerkezetű, átlagos belmagassága 260 cm. Falai vakoltak, meszeltek, padozata simított beton. Természetes fényt nem kap. Vízvételi lehetőség nincs, gázcsanak és villamos vezetékek megtalálhatók. Összességében az ingatlan állapota felújítandó.
15. A **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1.** szám alatti, 34802/0/A/1 hrsz.-ú, udvari bejáratú, 24 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 5.710.000 Ft (237.916 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. augusztus 3. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. augusztus 17-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as években épült ház alagsorában helyezkedik el, az udvar felől megközelíthető, ablaka az utcára néz. Belmagassága 2,66 m. Falai festettek, csempézettek, vizesek, salétromosak, padozata kerámia. WC, zuhany és mosdó kiépítésre került. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
16. A **Budapest VIII. kerület, Tömő utca 40-46.** szám alatti, földszinti, 36139/4/A/2 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 207 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 59.490.000 Ft (287.391 Ft/m²) a

CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. június 2. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. december 14-én aktualizált értébecslés alapján. Az ingatlan a Losonci negyedben, az 1980-as években épült panelház földszintjén helyezkedik el, a zárt lépcsőházból és az utcafront felől egyaránt megközelíthető. Falfelülete festett, részben csempézett, padozata mozaiklap és parketta. Homlokzati nyílászárói felújítottak, hőszigetelt műanyag tok- és szarnyszerkezetűek. Közműrendszere kiépített. Összességében az ingatlan állapota felújítandó.

17. A **Budapest VIII. kerület, Víg utca 22. földszint 9.** szám alatti, 34929/1/A/9 hrsz.-ú, 291 m² alapterületű garázshelyiség likvid forgalmi értéke 40.150.000 Ft (137.973 Ft/m²) a CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. november 29. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. december 2-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, egy 1930-as években épült házban helyezkedik el. A garázs a telken egy szerkezetileg önálló, kétszintes, alapincézetlen vasbetonvázás, lapostetős létesítményben helyezkedik el. Az emeleti szintre külső rámpa vezet fel. Az ajtó rossz műszaki állapotban van, hőszigeteléssel nem rendelkezik. Az ingatlan egylégterű, ablakai fémszerkezetűek, üvegezésük hiányos. A belső térben a közművek leszerelésre kerültek, közműórákkal nem rendelkezik. A falakon mindenhol felázások láthatók, a padlólemez repedezett, helyenként javított, hiányos felületű. A mennyezeti részen a vasbetonban látható fém pálcák kirozsdásodtak, több helyen vakolathullás látható. A tetőfödém az emeleti nyílásáthidalókkal, a földszint feletti födém és tartószerkezetei, a külső vasbeton rámpa és a határoló teherhordó falazatok és padlólemez állapota javításra, felújításra, megerősítésre szorul, amelyeket szakértői vizsgálatok támasztanak alá. Az épület bauxit beton szerkezetű, állapota rossz, felújítást, helyenként cserét igényel. A hasznosítás érdekében végzett vizsgálatok alapján a helyiség adottságai rosszak, a funkcióval való feltöltése jelentős anyagi ráfordítást igényel. Az üresen állása a helyiség állapotát tovább rontja. A helyiség garázs funkcióra a kor követelményeinek nem felel meg.

18. A **Budapest VIII. kerület, Víg utca 22. szám alatti, I. emeleti,** 34929/1/A/14 hrsz.-ú, 370 m² alapterületű garázshelyiség likvid forgalmi értéke 49.890.000 Ft (134.838 Ft/m²) a CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. november 30. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. december 2-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, egy 1930-as években épült házban helyezkedik el, külső feljárón lehet megközelíteni. Elrendezési és műszaki állapota hasonló a 9-es albetéhez. A tető beázik, gyenge műszaki állapotú. Az ajtó rossz állapotú, hőszigeteléssel nem rendelkezik. A nyílászárók fémszerkezetűek, üvegezésük hiányos. A belső térben a közművek kiszerezésre kerültek, közműórákkal nem rendelkezik. Az ingatlan egylégterű. A falakon felázások láthatók, a padlólemez repedezett, helyenként javított, hiányos felületű. A mennyezeti részen a vasbetonban látható fém pálcák kirozsdásodtak, több helyen vakolathullás látható. A tetőfödém az emeleti nyílásáthidalókkal, a földszint feletti födém és tartószerkezetei, a külső vasbeton rámpa és a határoló teherhordó falazatok és padlólemez állapota javításra, felújításra, megerősítésre szorul, amelyeket szakértői vizsgálatok támasztanak alá. Az épület bauxit beton szerkezetű, állapota rossz, felújítást, helyenként cserét igényel. A hasznosítás érdekében végzett vizsgálatok alapján a helyiség adottságai rosszak, a funkcióval való feltöltése jelentős anyagi ráfordítást igényel. Az üresen állása a helyiség állapotát tovább rontja. A helyiség garázs funkcióra a kor követelményeinek nem felel meg.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatokat az előterjesztés 1. számú mellékletében foglaltuk össze. A 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.



A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése szerint a külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város rehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások és helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges. A HVT területen elhelyezkedő Dankó u. 42. földszint 24., Dobozi u. 15. földszint, Lujza u. 5. földszint, Lujza u. 16. földszint 4. és földszint 5., Lujza u. 27-29. földszint 1., Magdolna u. 49. földszint 4. és 6. albetét, Práter u. 29/B. pinceszint szám alatti ingatlanokra vonatkozóan 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 területfejlesztés egyik legfontosabb eszköze, amely kiterjed az önkormányzati lakásokra, a nem lakás célú helyiségekre, a telekállományra és a közterületekre is. Az önkormányzat kiemelt célja a hatékonyabb vagyongazdálkodáson alapuló értéknövekedés megteremtése, növelve az ingatlanok hasznosításának a hatásfokát.” A fentiek alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítása az 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 beterjesztés indoka

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

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 a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

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 épületet 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.”

Fenti rendelkezések alapján javasolom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (I. 19.) 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. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 5. I. emelet 19. szám** alatti, 35536/0/A/20 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakást, melynek kikiáltási árát 11.220.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi

Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;

2. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 31.** szám alatti, földszinti, 34988/0/A/1 hrsz.-ú, 18 m² alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 2.864.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
3. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Dankó utca 42. földszint 24.** szám alatti, 35478/0/A/24 hrsz.-ú, 71 m² alapterületű műhely helyiséget, melynek kikiáltási árát 14.720.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
4. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 15.** szám alatti, földszinti, 35378/0/A/30 hrsz.-ú, 102 m² alapterületű irodahelyiséget, melynek kikiáltási árát 24.040.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
5. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5.** szám alatti, földszinti, 35357/0/A/3 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű üzlethelyiséget, melynek kikiáltási árát 3.920.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
6. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint 4/U** szám alatti, 35372/0/A/48 hrsz.-ú, 19 m² alapterületű műhely helyiséget, melynek kikiáltási árát 3.496.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
7. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint U/5** szám alatti, 35372/0/A/42 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 3.200.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
8. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint 5/U** szám alatti, 35372/0/A/49 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű műhely helyiséget, melynek kikiáltási árát 5.832.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
9. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 27-29. földszint 1.** szám alatti, 35437/0/A/61 hrsz.-ú, 20 m² alapterületű üzlethelyiséget, melynek kikiáltási árát 5.488.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
10. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 49.** szám alatti, földszinti, 35420/0/A/4 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát



2.768.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;

11. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 49.** szám alatti, földszinti, 35420/0/A/6 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 1.976.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
12. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19.** szám alatti, pinceszinti, 34818/0/A/70 hrsz.-ú, 199 m² alapterületű üzlethelyiséget, melynek kikiáltási árát 15.840.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
13. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 29/B.** szám alatti, pinceszinti, 36325/0/A/4 hrsz.-ú, 160 m² alapterületű irodahelyiséget, melynek kikiáltási árát 12.744.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
14. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Szeszgyár utca 9.** szám alatti, pinceszinti, 35906/0/A/15 hrsz.-ú, 92 m² alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 6.464.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
15. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1.** szám alatti, 34802/0/A/1 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 4.568.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
16. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Tömő utca 40-46.** szám alatti, földszinti, 36139/4/A/2 hrsz.-ú, 207 m² alapterületű irodahelyiséget, melynek kikiáltási árát 47.592.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
17. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 22. földszint 9.** szám alatti, 34929/1/A/9 hrsz.-ú, 291 m² alapterületű garázs helyiséget, melynek kikiáltási árát 32.120.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
18. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 22. szám alatti, I. emeleti,** 34929/1/A/14 hrsz.-ú, 370 m² alapterületű garázs helyiséget, melynek kikiáltási árát 39.912.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében 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 igazgatója



Határidő: az 1-18. pontok esetében: 2022. augusztus 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, 2022. január 6.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

DR. VÖRÖS SZILVIA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA

ALJEGYZŐ


JÓVÁHÁGYTA:

VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



cím	hrsz.	alapterület m ²	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid for- galmi érték (eFt)	forgal- mi érték	értékbecs- lés/aktuali- zálás dátuma	üresedés dátuma	vízóra	közös költség célbef. Ft/hó	ár- veré- sen meg- hír- def- ve	rendelet szerinti költség- elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkor- mány- zati tulaj- doni há- nyad (%)	önkor- mány- zati tulaj- don db szám
Leonardo da Vinci u. 5. I/19.	35536/0/A/20	31	lakás	11.220	11.220	14.030	2021.11.16	2015.05.19	nincs	17.200	-	14.817	46,33	17/33
Békkocsis u. 31. fsz.	34988/0/A/1	18	egyéb helyiség	2.864	3.580	5.500	2021.08.03	2013.12.31	nincs	8.942	-	-	1,56	1/25
Dankó u. 42. fsz. 24.	35478/0/A/24	71	műhely helyiség	14.720	18.400	24.530	2021.12.14	2019.02.22	van	26.458	-	-	15,62	4/25
Dobozi u. 15. földszint	35378/0/A/30	102	iroda helyiség	24.040	30.050	40.060	2021.11.16	2010.07.28	van	18.972	-	-	13,59	4/32
Lujza u. 5. fsz.	35357/0/A/3	22	üzlet helyiség	3.920	4.900	7.540	2021.08.04	2019.06.03	van	9.060	-	-	22,80	9/42
Lujza u. 16. fsz. 4/U	35372/0/A/48	19	műhely helyiség	3.496	4.370	6.720	2021.08.05	2011.01.27	nincs	16.198	-	-	41,27	23/49
Lujza u. 16. fsz. U/5	35372/0/A/42	22	raktár helyiség	3.200	4.000	6.160	2021.08.04	2012.06.28	van	7.597	-	-	41,27	23/49
Lujza u. 16. fsz. 5/U	35372/0/A/49	32	műhely helyiség	5.832	7.290	11.220	2021.08.05	1999.09.19	van	10.683	-	-	41,27	23/49
Lujza u. 27-29. földszint 1.	35437/0/A/61	20	üzlet helyiség	5.488	6.860	9.150	2021.11.16	2010.11.09	van	4.940	-	-	17,66	8/63
Magdolna u. 49. fsz.	35420/0/A/4	25	raktár helyiség	2.768	3.460	4.610	2021.12.14	2000.01.01.	nincs	13.328	-	-	9,40	2/10
Magdolna u. 49. fsz.	35420/0/A/6	17	egyéb helyiség	1.976	2.470	3.290	2021.12.14	2020.06.11	nincs	9.044	-	-	9,40	2/10
Népszínház u. 19. pincszint	34818/0/A/70	199	üzlet helyiség	15.840	19.800	30.460	2021.08.03	2011.10.26	van	52.735	-	-	5	8/78
Práter u. 29/B. pincszint	36325/0/A/4	160	iroda helyiség	12.744	15.930	24.510	2021.08.10	2013.03.29	van	40.376	-	-	20,94	5/32
Szecszyár u. 9. pincszint	35906/0/A/15	92	egyéb helyiség	6.464	8.080	12.430	2021.12.14	2008.12.03	nincs	51.330	-	-	41,07	5/15
Tolnai Lajos u. 5. alagsor 1.	34802/0/A/1	24	egyéb helyiség	4.568	5.710	8.780	2021.08.03	2010.08.04	van	11.040	-	-	35,35	8/19
Tömő u. 40-46. fsz.	36139/4/A/2	207	iroda helyiség	47.592	59.490	74.360	2021.06.02	1994.12.14	van	30.791	-	-	3,25	2/192

Víg utca 22. földszint 9.	34929/1/A/9	291 m ²	garázs	32.120	40.150	50.190	2021.11.29	2020.03.24	van	80.750	-	42,90	5/28
Víg utca 22. 1. emelet	34929/1/A/14	370 m ²	garázs	39.912	49.890	62.360	2021.11.30	2020.03.26	van	102.650	-	42,90	5/28



R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(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-648

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 5.

1. em. 19.



szám alatti

35536/0/A/20 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

12

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Leonardo da Vinci u. 5. I/19.
HRSZ: 35536/0/A/20

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: **452.494 Ft/m²**
Az ingatlan forgalmi értéke: **14.030.000 Ft**
Az ingatlan likvidációs értéke: 11.220.000
Dátuma: 2020. december 21.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2021. január 4.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

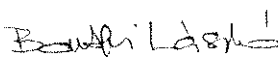
--	--


*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	..... 452.494,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	..... 14.030.000,- Ft
Likvid forgalmi érték:	..... 11.220.000,- 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, 2021. november 16.


Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.


17

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-648
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 5. 1. em. 19.
Helyrajzi száma	: 35536/0/A/20
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 31 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 31 m ² Fajlagos m2 ár: 452 494 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 997 m ²
Eszmei hányad	: 215 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
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: **14 030 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-harmincezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **6 000 000 Ft**
azaz **Hatmillió- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **11 220 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-kettőszázhuszezer- 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 számítható.

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	: 2020. december 16.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

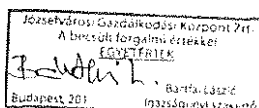
Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 21.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771303-2-42
WWW.CPRBECSLESEK.COM

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

2021 JAN 04.



[Handwritten signature]
14

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 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): 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 5.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 31,0 m²
 Helyrajzi száma: 35536/0/A/20
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvin negyed kerületrészében, a Baross utcára és az Üllői útra is nyíló egyirányú utcában található, a Leonardo da Vinci utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, de sok 10 emeletes panelház is megtalálható a környéken.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befoglaló épület zártosorú beépítésű, belső udvaros, alapincézett, magastetős kialakítású, földszint, I-II emelet, tetőtér szintekből áll. Az épületben 31 lakás található, valamint két földszinti irodahelyiség. Az épület nem áll műemléki védetség alatt. A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház a XIX. század vége - XX. század eleje körül épülhetett, tervezőjéről, építőjéről és építettőjéről semmilyen pontos információ nincs.

Az értékbecslésünk tárgyát képező ingatlan a társasház első emeletén helyezkedik el, megközelítése a nyitott függőfolyosón keresztül lehetséges, lift nincs az épületben.

A lakás bejárati ajtaja hagyományos faszerkezet, felső része üvegezett. A szobában parketta került lerakásra, falai tapétázottak. A két szobai ablak hagyományos gerébtokos szerkezet, mely ráccsal ellátott, tájolása belső udvari. Műszaki állapotuk felújítandó. Fűtésre szolgáló hőleadó nincs, csak kéménylyuk látható, valamint melegvízveteli lehetőség nincs biztosítva. Az ingatlan egyéb helyiségei kerámiával burkoltak, a falak festettek, illetve csempézettek. A falból kilógnak az áram vezetékek, ezek is felújításra szorulnak. A kamra, fürdőszoba/wc, közlekedő helyiségek rosszabb állapotúak, itt a bejárat OSB lappal van fedve, a wc helyiség mennyezetén kiterjedt beázás látható (ez azonban nem a lakás része). Ezt a három helyiséget egy másik bejárati ajtón keresztül is meg lehet közelíteni, műszaki állapota hasonlóan gyenge.

Az albetét semmilyen közmű mérőórával nem rendelkezik, belmagassága 3,80 m.

Összességében gyenge, felújítandó, korszerűsítendő ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	gyenge
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	gyenge
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	gyenge
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett, tapétázott	gyenge
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,80 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	semmilyen közmű mérőórával sem rendelkezik	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

A Tulajdoni lap és a Társasházi okirat szerint az ingatlan 31 m²-es szoba, konyha kialakítású lakás, ami a természetben plusz 3 helyiséggel rendelkezik (kamra, fürdőszoba/wc, közlekedő-jelenleg egy helyiség) ezáltal az alapterülete a valóságban 35 m². Feltételezhető, hogy a közös helyiségek kerültek hozzacsatolásra, ezért a lakás komfort nélkülinek számít, és az értékelésben a tulajdoni lapon szereplő alapterülettel számoltunk.

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 földszinti része kváderezett, amelyről a kváderkövek jó része hiányzik. Az emeleti szintek sima kőporos vakolattal ellátottak, felületükről a vakoikat nagy terjedelemben leomlott, valamint a homlokzati ablakdíszek és kültéri díszítőelemek is hiányosak. A közös udvar térburkolata több helyen töredezett, mohásodik, zöld színű. Az udvarban 2 fa látható, egyéb zöldfelület nincs.

Albetét:

A lakásban nagyfokú fizikai avultság tapasztalható, a mennyezeten beázás nyomai láthatók, a falakon vastag pókháló húzódik. A villanyvezetékek felújításra szorulnak, az ablak üvegezése hiányos. Jelenlegi állapotában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	kerámia	festett+csempe	10,21 m ²	100%	10,21 m ²
szoba	parketta	tapétázott	20,47 m ²	100%	20,47 m ²
nincs a Tulajdoni lapon és a Társasházi Okiratban sem					
kamra (csak az alaprajzon látható)	kerámia	festett	0,94 m ²	0%	0,00 m ²
wc (csak az alaprajzon látható)	kerámia	festett	0,94 m ²	0%	0,00 m ²
közlekedő (csak az alaprajzon látható)	kerámia	festett	2,42 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,32 m ²	100%	0,32 m ²
Összesen:			35,30 m ²		31,00 m ²
Összesen, kerekítve:			35 m ²		31 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- 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 felállításása 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. IV. n.év)$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységairól 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:	997 m ²
Eszmei hányad:	215 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,44 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	6 000 000 Ft , Hatmillió- 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, Leonardo da Vinci utca 5. 1. em. 19.	Bp., VIII. Tömő utca	Bp., VIII. Corvin negyed	Bp., VIII. Corvin negyed	Bp., VIII. Kisfaludy	Bp., VIII. József krt.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	31	33	31	38	35	37
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 900 000	22 500 000	22 900 000	23 900 000	24 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		542 727	653 226	542 368	614 571	605 676
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	1%	1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%	-10%	-15%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	5%	0%	5%
általános műszaki állapot		-10%	-20%	-10%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
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:		-20%	-30%	-19%	-24%	-24%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		436 353	457 258	441 488	465 845	461 525
Fajlagos átlagár:		452 494 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 027 314 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 030 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyedben, közepes műszaki állapotú, 2. emeleti liftes házban, távfűtéssel ellátott 1 szobás lakás. Ingatlan.com/31861958
2. adat: Corvinnegyedben, felújított műszaki állapotú, földszinti, gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás lakás. Ingatlan.com/31931184
3. adat: Corvinnegyedben, jó műszaki állapotú, földszinti, elektromos fűtéssel ellátott 1 szobás lakás. Ingatlan.com/31800621
4. adat: Corvinnegyedben, közepes műszaki állapotú, 2. emeleti, gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás lakás. Ingatlan.com/31920314
5. adat: Corvinnegyedben, közepes műszaki állapotú, földszinti, liftes házban, gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás lakás. Ingatlan.com/31592750

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

14 030 000 Ft

azaz Tizennégymillió-harmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 5.	Bp., VIII. Hock János	Bp., VIII. Baross	Bp., VIII. Práter
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	31	28	33	32
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		88 000	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):		2 829	2 455	2 531
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		2 396 Ft/m ² /hó	2 091 Ft/m ² /hó	2 154 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 214 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 1. emeleti, közepes műszaki állapotban lévő, 1 szobás, gázkonvektoros lakás. Ingatlan.com/31918395
2. adat: 2. emeleti, felújított műszaki állapotban lévő, 1 szobás, elektromos fűtésű lakás. Ingatlan.com/31877695
3. adat: 5. emeleti, jó műszaki állapotban lévő, 1 szobás, összkomfortos lakás. Ingatlan.com/31816621

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 214 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	658 886 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	32 944 Ft
Igazgatási költségek:	2%	13 178 Ft
Egyéb költségek:	5%	32 944 Ft
Költségek összesen:	79 066 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:	579 820 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	8 280 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 280 000 Ft

azaz Nyolcmillió-kettőszáznolcvanezer- 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 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:	14 030 000 Ft	100%	14 030 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 280 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			14 030 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 030 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-harmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő 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 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 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, Leonardo da Vinci utca 5.
1. em. 19.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 030 000 Ft
azaz Tizennégymillió-harmincezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 16.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. december 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 Főváros Kormányhivatala Felelősosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/S05992/2020
2020. 12. 09

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület 35536/0/A/20 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Leonardo da Vinci utca 5. 1. emelet. ajtó:19.

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eseméi hányad	tulajdoni forma
Lakás	31	1 0	216/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 179590/1/2007/07.06.12			törli határozat: 39943/1/2008/08.01.16	
Lakás	31	1 0	216/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 39943/1/2008/08.01.16				

1. bejegyző határozat: 179590/1/2007/07.06.12

Társasház:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek:

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 179590/1/2007/07.06.12

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

I R E S Z

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest 35536 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII., Leonardo Da Vinci u. 5. szám alatt elhelyezkedő ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlant a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései szerint alakította társasházzá. A tulajdonos a társasház eredeti rendelkezéseit a jelen, egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat rendelkezéseire módosítja akként, hogy a változásokat dőlt betű jelöli.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként meg nem határozott telek, épületrészek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A) **Közös tulajdon**

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, valamint mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban:

I.	Telek	997,00 m ²
II.	Pincelépcső	7,22 m ²
III.	Tároló	51,21 m ²
IV.	Tároló	94,27 m ²
V.	Tároló	72,89 m ²
VI.	Tároló	58,66 m ²
VII.	Tároló	18,21 m ²
VIII.	Tároló	10,14 m ²
IX.	Tároló	18,18 m ²

B) Külön tulajdon

Fürdőszoba	1,91 m ²
WC	0,96 m ²
Előter	0,90 m ²

Összesen: 33,70 m²

valamint a közös tulajdonból **236/10.000** tulajdoni hányad

19./ **Önkormányzatot illeti a 35536/A/19 helyrajzi számon felvett, a terveken 19. számmal jelölt, I. emelet 18. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll.**

Szoba	35,40 m ²
Konyha	8,82 m ²
Fürdőszoba	1,98 m ²
WC	1,06 m ²
Közlekedő	0,83 m ²

Összesen: 48,09 m²

valamint a közös tulajdonból **333/10.000** tulajdoni hányad

20./ **Önkormányzatot illeti a 35536/A/20 helyrajzi számon felvett, a terveken 20. számmal jelölt, I. emelet 19. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll**

Szoba	20,47 m ²
Konyha	10,21 m ²

Összesen: 30,68 m²

valamint a közös tulajdonból **215/10.000** tulajdoni hányad

21./ **Önkormányzatot illeti a 35536/A/21 helyrajzi számon felvett, a terveken 21. számmal jelölt, I. emelet 20. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll.**

Szoba	22,08 m ²
Konyha	5,40 m ²
Zuhanyfülke	3,60 m ²

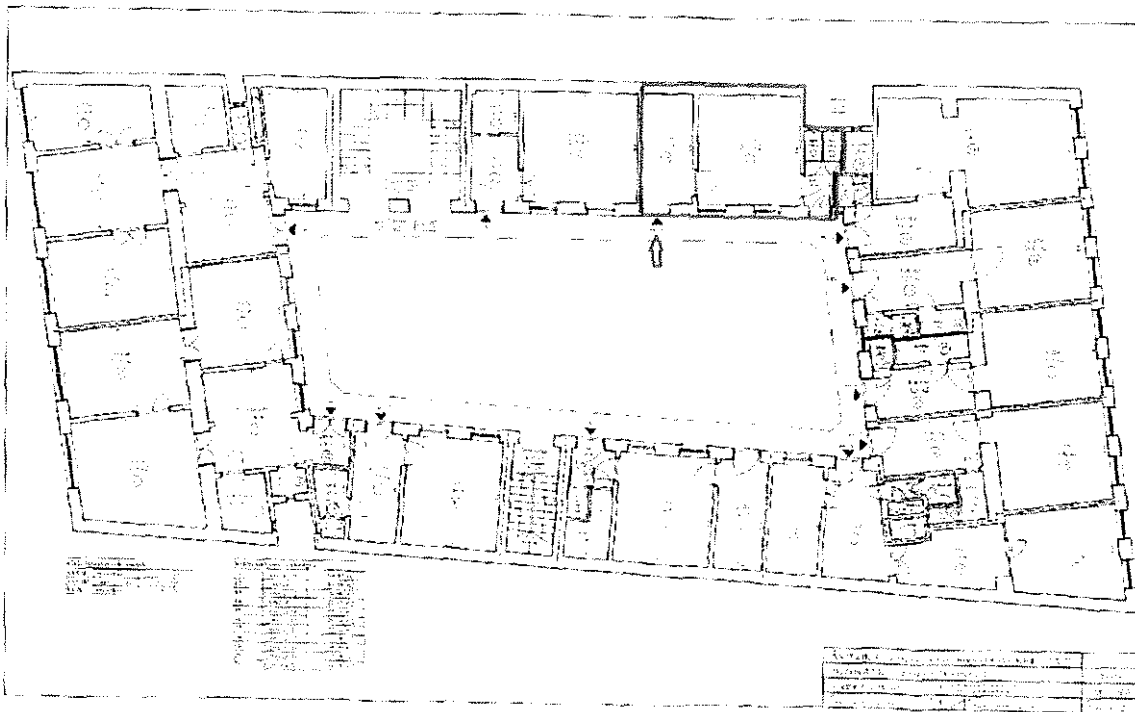
Összesen: 31,08 m²

valamint a közös tulajdonból **215/10.000** tulajdoni hányad

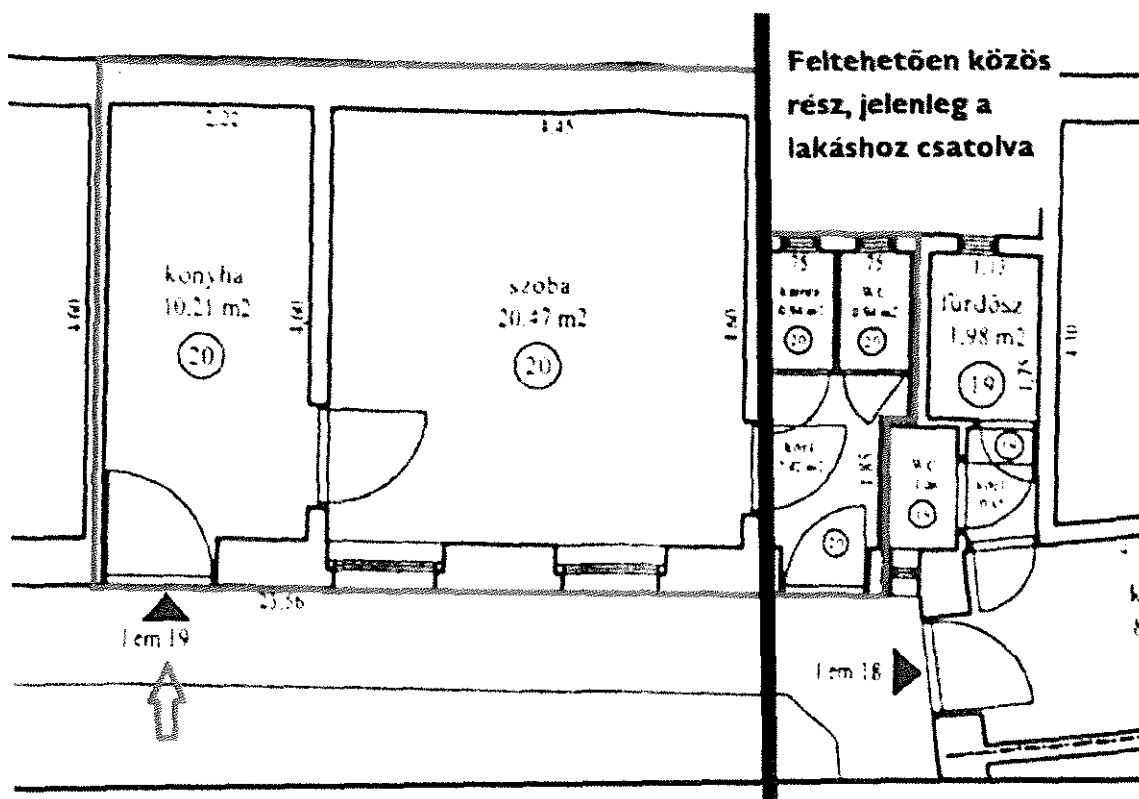
22./ **Önkormányzatot illeti a 35536/A/22 helyrajzi számon felvett, a terveken 22. számmal jelölt, II. emelet 21. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll.**

Szoba	20,16 m ²
Szoba	16,54 m ²
Előter	10,47 m ²
Konyha	8,66 m ²
Fürdőszoba	6,82 m ²
WC	1,45 m ²
Előszoba	8,01 m ²
Kamra	2,24 m ²

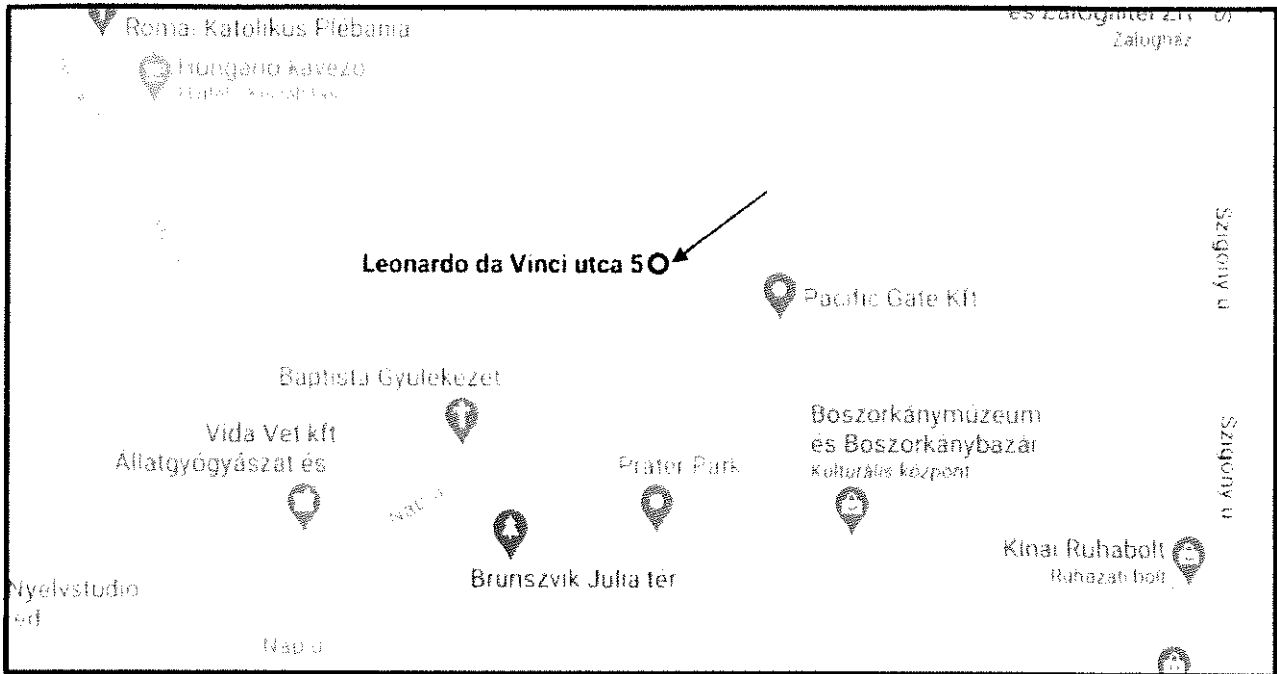
INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. emeleti szintek



05. kapubejárat



06. belső udvar



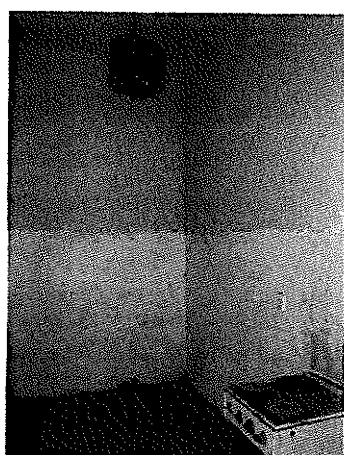
07. lépcsőház előtere



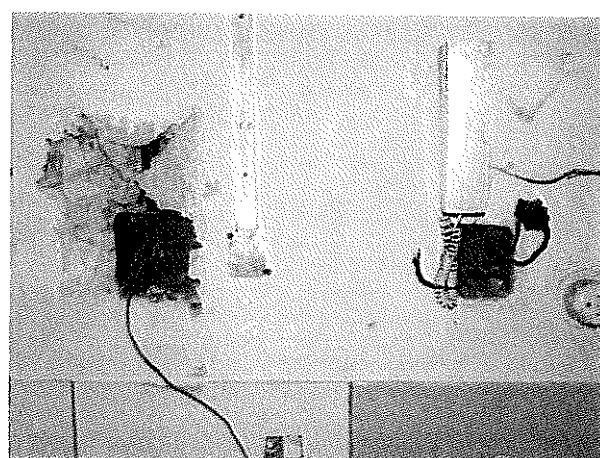
08. lépcsőház



09. lakás bejárata



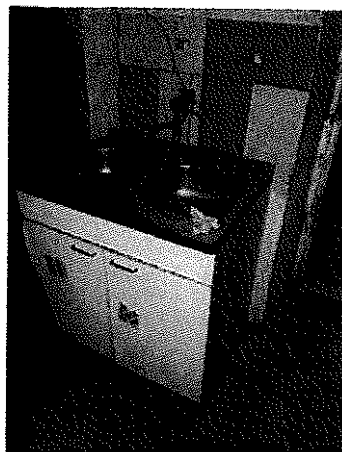
10. konyha



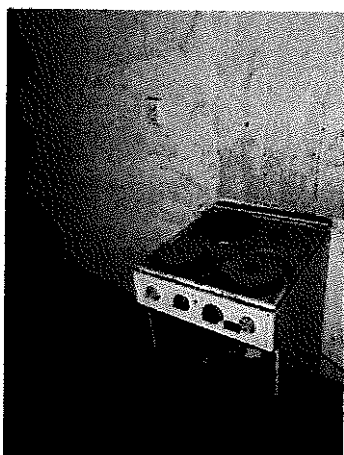
11. lógó vezeték



12. felülvilágító ablak



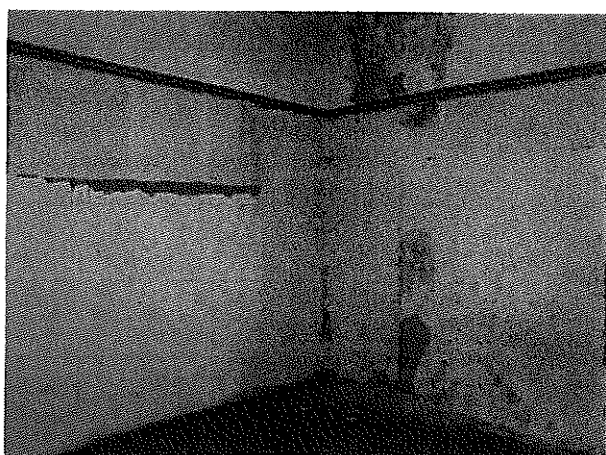
13. mosogatószekrény



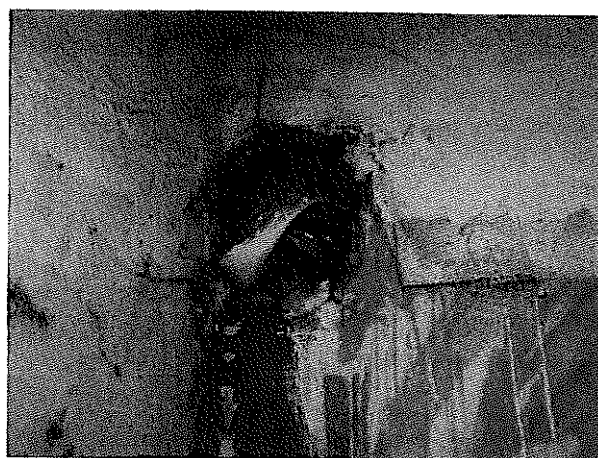
14. tűzhely



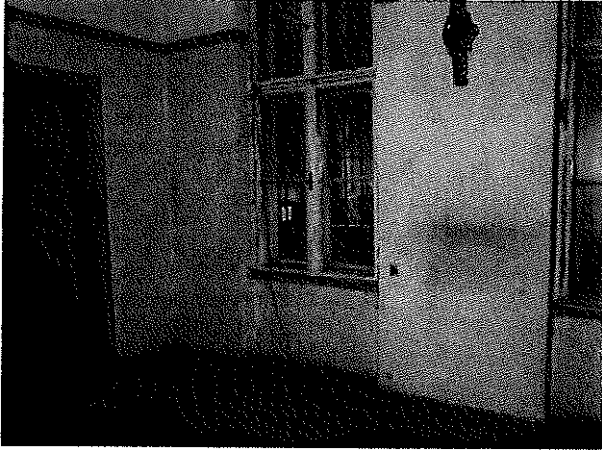
15. mosogató alatti szifonbekötés



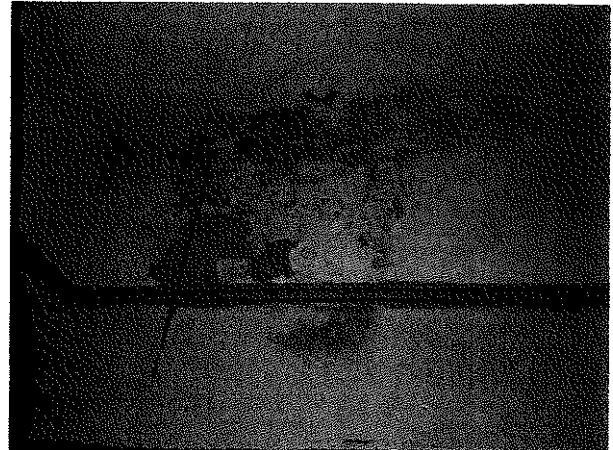
16. szoba



17. fűtőcső helye



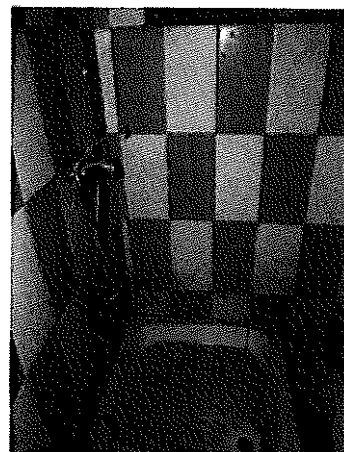
18. szoba



19. mennyezeti beázás



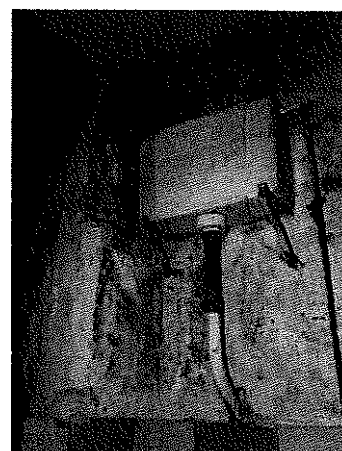
20. másik bejárat a lakásba



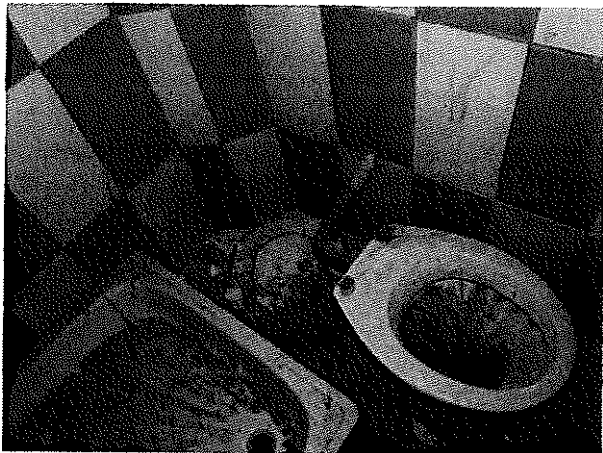
21. fürdőszoba



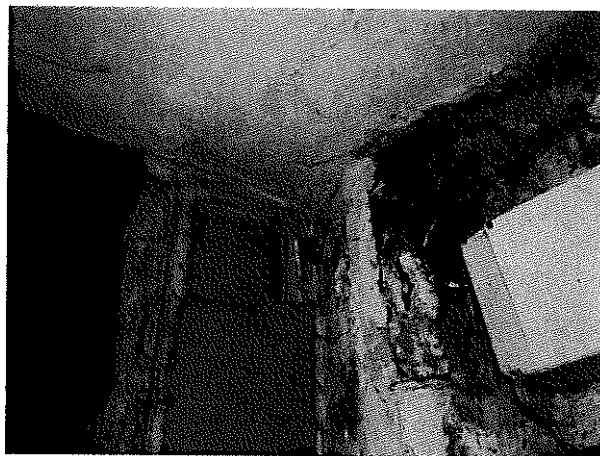
22. wc



23. beázás



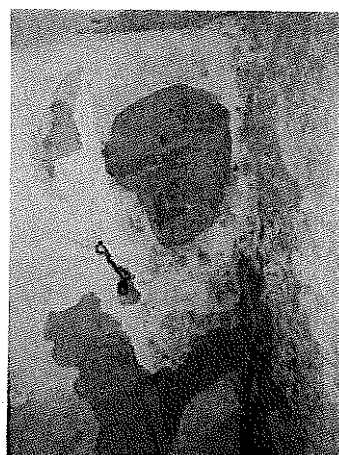
24. zuhanytálca és wc



25. beázás



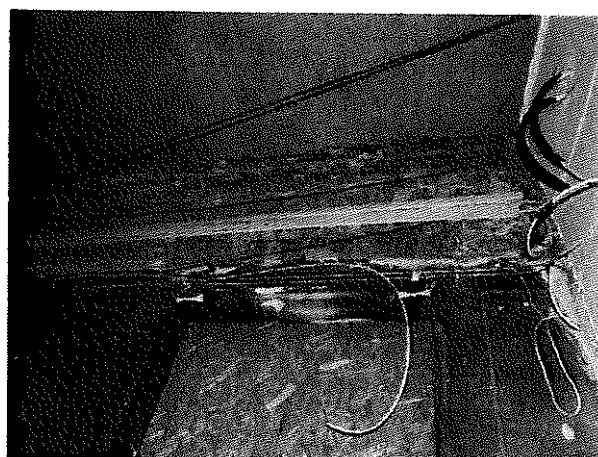
26. beázás



27. beázás

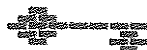


28. OSB lappal pótolta ablak



29. OSB lappal pótolta ablak

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-751

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Bérkocsis utca 31. fsz. 1.



szám alatti

34988/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2021. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-751
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Bérkocsis utca 31. fsz. 1.
Helyrajzi száma	: 34988/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 18 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 18 m ² Fajlagos m ² ár: 305 353 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 455 m ²
Eszmei hányad	: 156 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai földszint
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: **5 500 000 Ft**
azaz **Ötmillió-ötszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 560 000 Ft**
azaz **Egymillió-ötszázhatvanezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **3 580 000 Ft**
azaz **Hárommillió-ötszáznyolcvanezer- 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.

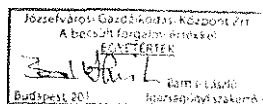
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. július 27.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 3.

2021 AUG 17.



CPR-Vagyoneértékelő 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, 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 ingatlant 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):	1084 Budapest, Bérkocsis utca 31. fsz. 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	18,0 m ²
Helyrajzi száma:	34988/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
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

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed elnevezésű részében található, a Népszínház utca és a Déri Miksa utca közötti területen, a Bérkocsis utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

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

3. oldal
35

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs.

A 34988/0/A/1 helyrajzi számú „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan összesen 18 m² alapterületű egylégtérű helyiség, amely régebben „lakás” megjelöléssel szerepelt az ingatlan nyilvántartásban. Az ingatlan a társasház földszintjén található, közvetlen utcafronti bejárattal. A ráccsal védett bejárati ajtó hagyományos fa szerkezet, felső része üvegezett, egy része hiányos, ez OSB lappal lett pótolva. A belső tér építési törmelékkel teli, a falak vizesek, a vakolat omlik a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt. Közműórák nincsenek, víz strang látható, villanyóra nincs. Fűtés nincs kiépítve, de kémény láthatóan van.

Összességében gyenge műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávaalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	gyenge
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg födém szerkezet	gyenge
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	gyenge
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	homok	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetes bejárati ajtó, ráccsal védve	felújítandó
Átlagos belmagassága:	4,9 m	galériázható
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az ingatlannal szemközti oldalon régebben parkoló volt, jelenleg egy többemeletes létesítmény építkezése zajlik.


Al-oldal

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 kapualj részén, és a lábazati részén kiterjedt vakolathullások láthatók, melyek kialakulásánál a természetes állagromlás túl a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is közrejátszottak.

Albetét:

Az ingatlan rendkívüli módon elhanyagolt, a teljes belső tér építési törmelékkel teli, az egykor vakolt falfelületekről a vakolat leomlott, alatta a téglák látszódnak.

- Elektromos áram – épületen belül elérhető, albetét nem rendelkezik kiépített áramhálózattal
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vizórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – épületen belül elérhető, albetét nem rendelkezik kiépített gázhálózattal
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincs

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	homok	vakolt	17,50 m ²	100%	17,50 m ²
mérési korrekció			0,50 m ²	100%	0,50 m ²
Összesen:			18,00 m ²		18,00 m ²
Összesen, kerekítve:			18 m ²		18 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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%. (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.

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:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	455 m ²	
Eszmei hányad:	156	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,10 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 560 000 Ft	, Egymillió-ötszázhatvanezer- Ft .

 7. 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:	1084 Budapest, Bérmocsis utca 31. fsz. 1.	VIII. ker., Vajdahunyad	VIII. ker., Diószegi	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Népszínház negyed
megnevezése:	egyéb helyiség	lakás	lakás	raktár	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	18	19	25	51	47	65
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálási ár / adásvételi ár (Ft):		9 900 000	11 690 000	18 300 000	18 370 000	15 700 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		468 947	420 840	322 941	351 766	217 385
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	1%	3%	3%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	5%	5%	10%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	-10%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-5%	-5%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-25%	-24%	-17%	-7%	20%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		352 179	318 576	269 010	326 791	260 209
Fajlagos átlagár:		305 353 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		5 496 354 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		5 500 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, elektromos fűtéssel rendelkező, közepes állapotú garzon, alagsori elhelyezkedéssel, komfortos, ingatlan.com/32179568
2. adat: Magdolnanegyed, udvari földszinti, garzon, felújítandó műszaki állapotban, galériával. ingatlan.com/32220416
3. adat: Csarnoknegyed, utcfronti bejáratos, betonos, festett falfelülettel rendelkező raktár szuterénszinten, víz, villany, csatorna van., ingatlan.com/31907129
4. adat: Csarnoknegyed, utcfronti bejáratos, beton padozatos, vakolt falazatú, félszuterénben lévő üzlet, ingatlan.com/32307846
5. adat: Népszínháznegyed, utcfronti bejáratos, alagsori, felújítandó műszaki állapotban lévő helyiség, ingatlan.com/31983831

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

5 500 000 Ft

azaz Ötmillió-ötszázezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Bérkocsis utca 31. fsz. 1.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	18	20	45	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	3%	5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	10%
Összes korrekció:		-10%	-7%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		1 421 Ft/m ² /hó	1 112 Ft/m ² /hó	1 311 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 281 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti elhelyezkedésű raktár, ingatlan.com/31896738
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejárattal, szabályos négyög alakú, beton padozatú raktárhelyiség, villany közművel, ingatlan.com/31245547
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten elhelyezkedő, beton padozatos raktár, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 281 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		249 026 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	12 451 Ft
Igazgatási költségek:	2%	4 981 Ft
Egyéb költségek:	5%	12 451 Ft
Költségek összesen:		29 883 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		219 143 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		3 130 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 130 000 Ft

azaz Hárommillió-egyszázharmincezer- 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 mérsékelt, 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:	5 500 000 Ft	100%	5 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 130 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			5 500 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

5 500 000 Ft

azaz, Ötmillió-ötszázezer- 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 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 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 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, Megbízó 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:

Ingotlan címe: **1084 Budapest, Bérkocsis utca 31. fsz. 1.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **5 500 000 Ft**
 azaz **Ötmillió-ötszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. július 27.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 3.

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"/>
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingotlan 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 Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/347155/2021

2021.07.22

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34988/0/A/1 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Bérkocsis utca 31. Földszint: "Felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1 Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	emelési hányad	tulajdoni forma
Lakás	18	1 0	156/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.18				területhatározat: 6563/1/2004/04.12.17
egyéb helyiség	18	1 0	156/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 6563/1/2004/04.12.17				

2 bejegyző határozat: 500008/856/1997/97.10.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pite okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1 tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 140202/1995/1995.07.18

jogcím: 1991 évi XXXIII tv. 1. § 246817/1993/1993.12.01

jogcím eredeti felvétel: 140202/1995/1995.07.18

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)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 463. tulajdoni lapon 34988.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. Bérkocsis utca 31. sz. alatt, 455 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant az 1993. évi LXXVIII.tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezésemek megfelelően, mint öröklakások, 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. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (455 m²) területe, és az azon lévő belső udvarok 42,9m² alapterülettel.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt,

 13. oldal

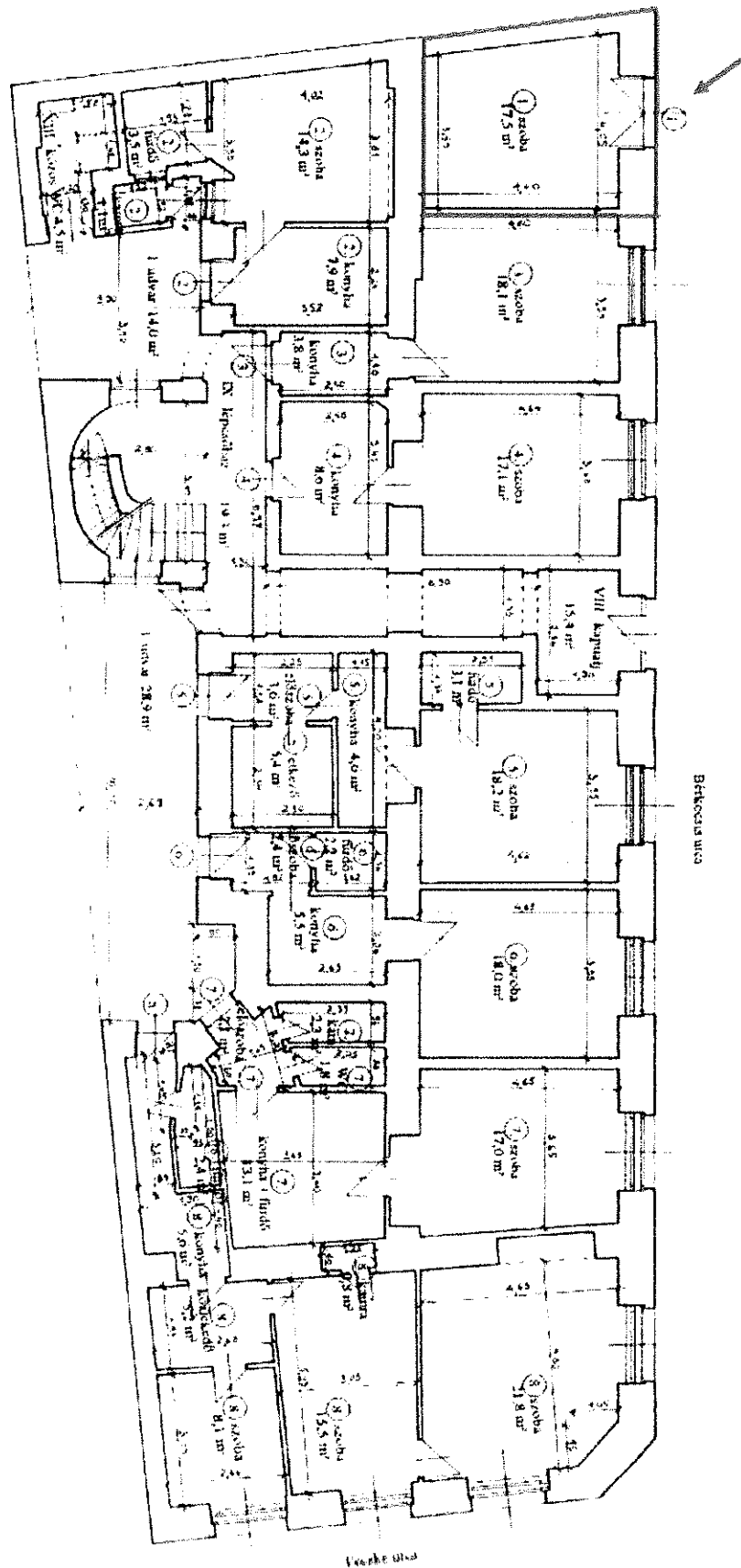
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt
- V. Az épület közös tárolói 13,0 m² alapterülettel.
- VI. Az épület függőfolyosói 45,8 m² alapterülettel
- VII. Az épület közlekedői 30,0 m² alapterülettel
- VIII. Az épület kapualja 15,4 m² alapterülettel
- IX. Az épület lépcsőháza (fsz. I em. II em. III em.) 71,8 m² alapterülettel
- X. Az épület pincelejárója 8,0 m² alapterülettel.
- XI. Az épület világító udvarai 3,4 m² alapterülettel
- XII. Az épület tetőtérre 340,0 m² alapterülettel
- XIII. Az épület fsz -1 közös WC-e 4,5 m² alapterülettel
- XIV. Az épület pincerekeszei 50,9 m² alapterülettel
- XV. Az épület külső homlokzatai lábazattal, és bádogos szerkezettel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek vakolatai és burkolatai.
- XVI. Az épület külső nyílászárói, és a közös tulajdoni területek nyílászárói.
- XVII. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékekig, vagy a külön tulajdonú vizóráig.
- XVIII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeiig
- XIX. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XX. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőéig
- XXI. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.
- XXII. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztek fognak.

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. A XIV. számmal jelzett pince rekeszek a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

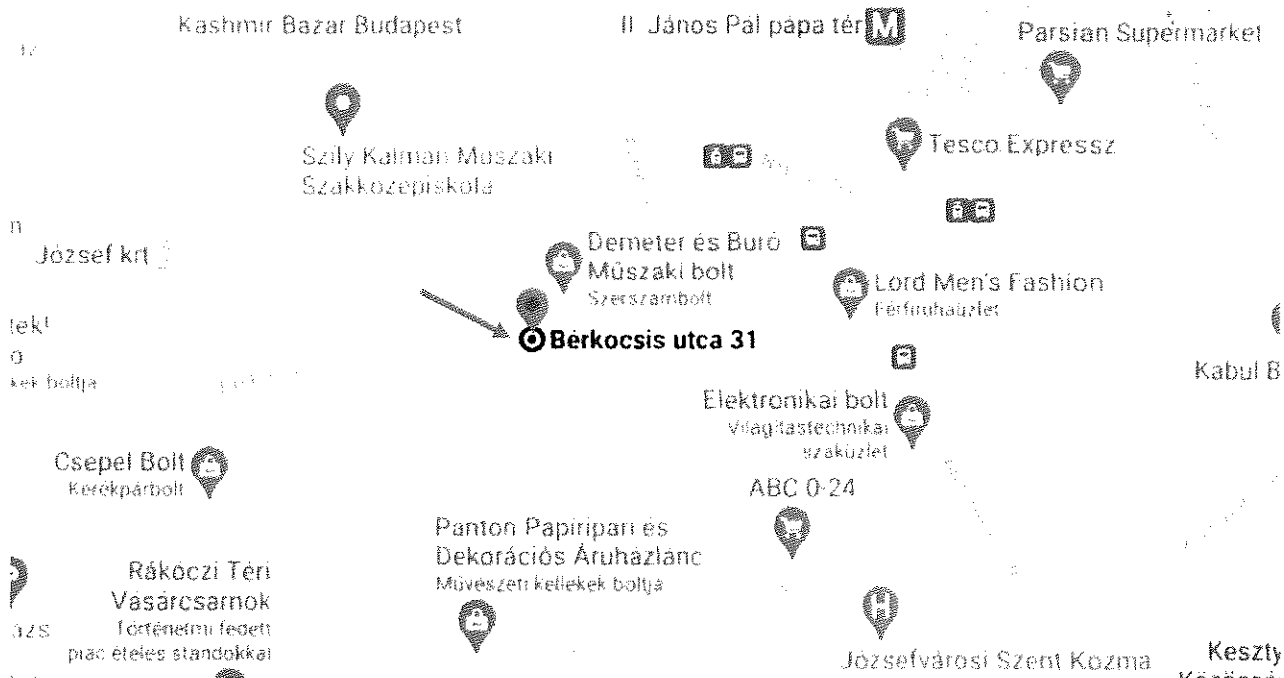
B/ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

- 1 / A JÓZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken I számmal jelölt utcai bejárati egy helyiségből álló örökltetés 17,5 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 156/10000 hányadrész.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



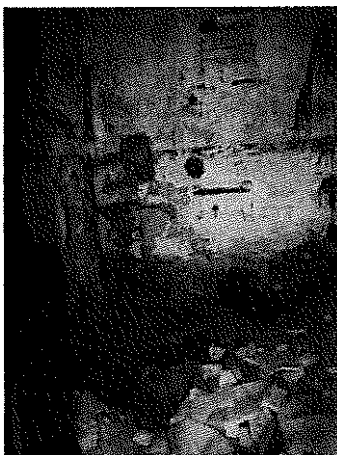
05. ingatlan bejárata



06. kapubejárat környéke



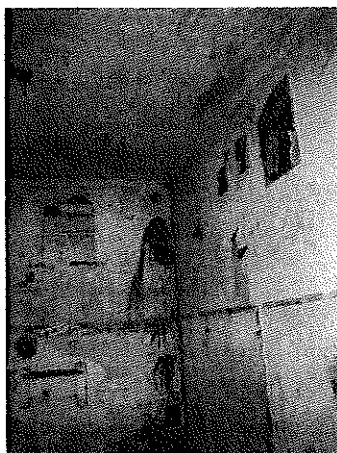
07. kémény



08. belső tér



09. belső tér



10. belső tér



11. belső tér

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házsám, emelet, ajtó: Dankó u. 42. fsz. 24.
HRSZ: 35478/0/A/24

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 345.429 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 24.530.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke: 18.400.000
Dátuma: 2021. június 15.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2021. június 17.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	.....345.429,-..... Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	.....24.530.000,-..... Ft
Likvid forgalmi érték:	.....18.400.000,-..... 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, 2021. december 14.

Budapesti Lakás
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



R

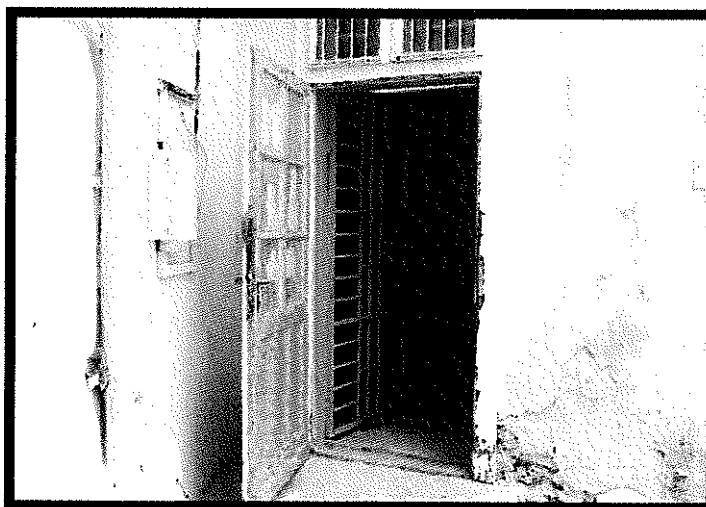
CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-723

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Dankó utca 42. földszint 24.



sám alatti

35478/0/A/24 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2021. június

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-723
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Dankó utca 42. földszint 24.
Helyrajzi száma	: 35478/0/A/24
Ingtalan megnevezése	: műhely
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 71 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 71 m ² Fajlagos m ² ár: 345 429 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 915 m ²
Eszmei hányad	: 638 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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:	24 530 000 Ft
	azaz Huszonnégymillió-ötszázharmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	12 840 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	18 400 000 Ft
	azaz Tizennyolcmillió-négyszázezer- Ft .

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

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

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

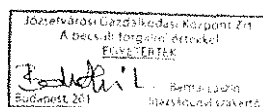
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. június 9.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. június 15.

2021 JÜN 17.



Ingatlan-értékelés Kft.
Józsefvárosi József utca 8.
1084 Budapest, Őr utca 8.
2021. június 15.

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 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: 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):	1086 Budapest, Dankó utca 42. földszint 24.
Tulajdoni lap szerinti területe:	71,0 m ²
Helyrajzi száma:	35478/0/A/24
Ingatlan megnevezése:	műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	Az alapító szerint hozzátartozó 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 Józsefváros Magdolnanegyed kerületrészében, a Kálvária tér észak-nyugati oldala mellett közvetlenül, közbenső telken található társasház földszintjének utcafronti részén érhető el. Ez a városrész a VIII. kerület kevésbé frekvenciált területi egysége. A parkolás az ingatlan környezetében, a közterületeken 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
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg dél-nyugati utcafronti tájolású telekterületen utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + emelet szintkialakítású épület helyezkedik el. A társasházi egység az 1800/1900-as évek fordulóján épült, A megközelítőleg dél-nyugati utcafronti tájolású telekterületen utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + emelet szintkialakítású épület helyezkedik el. A társasházi egység az 1800/1900-as évek fordulóján épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg szintválasztó födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az épület utcafronti homlokzata a lábazatnál műkő burkolattal ellátott, felette kőporos vakolattal, amely nem részesült felújításban az elmúlt időszakban. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszcatorna megfelelően biztosítja a felszíni vízelvezetést.

A vizsgált ingatlan a társasház utcafronti földszinti részén helyezkedik el, 200 cm magas bejárati ajtaja a kapualj mellett balra, a belső udvar felől nyílik. A bejáraton belépve a műhelybe jutunk, melynek utcafronti részén kis előtérrel keresztül érhető el a szociális blokk. Közműrendszerek közül az összes rendszer kiépített, hitelesített közműmérő órák fotózva. Víztételi lehetőség és közcatornára rácsatlakozás biztosított. Fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszer kiépített, a szemle időpontjában működőképességük nem tesztelt. A fal- és padlóburkolatok elhasználódottak, cseréjük szükségszerű. A függőleges tartószerkezeten jelentős statikai hibákra utaló jelek tapasztalhatók. A lábazati részen lokálisan talajmenti felázás okozta vakolatomlás, a falszerkezet felsőbb részein harántrepedések láthatók. A repedéseken található gipszpecsétek elhelyezésének ideje nem ismert, a szemle időpontjában nem repedtek át. A belmagasság 320 cm, állógaléria nem kiépíthető.

Összességében jelentős szerkezeti hibákkal rendelkező, kerületen belül kevésbé frekvenciált részen elhelyezkedésű

Épület:

Épület építési éve:	XIX. - XX. Század fordulója környékén	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglalobozatos födém	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelte helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett, részben csepézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	betonra terített linóleum	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum, mettlachi	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű bejárati ajtó, mögötte fém ráccsal	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	200 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	320 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektorok, működőképességük nem tesztelt	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler, gázbojler, működőképességük nem tesztelt	felújítandó
Meglévő közmű-kiállítások:	víz, villany, gáz, közcatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra, gázóra	
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A függőleges teherhordó falazaton több helyen is jelentős mértékű haránt repedés látható, amely a tartószerkezet süllyedésére utal. Javasoljuk a kérdéses részek statikus által történő bevizsgálását.

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 utcafronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, lokálisan vakolathibák és hiányosságok tapasztalhatók. Az ereszcatorna rendszer megfelelően biztosítja a felszíni csapadékelvezetést. A belső udvari homlokzaton szintén - talaj menti és felszíni vízsedés okozta - esztétikai és szerkezeti hibák láthatók, aládúcolással nem rendelkeznek a szerkezeti egységek.

Albetét:

Az ingatlan leromlott műszaki és esztétikai állapotban van. A falszerkezetet lábazati részén lokálisan vakolathibák (vakolatomlás, foltosodás) tapasztalhatók. A tartószerkezeten több helyen haránt repedések láthatók, a rajtuk elhelyezett gipszpecsét nem repedt át. Cégünk statikai elemzést nem végez, javasoljuk a szerkezeti elemek szakember által történő átvizsgálását. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, vízvételi lehetőség és közcatornára csatlakozás biztosított. Fűtési és melegvíz-ellátást biztosító rendszer megtalálható albetétben belül, működőképességük nem tesztelt. A fal- és padlóburkolatok elhasználódottak, cseréjük szükségeszerű.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – kéménybe kötött gázkonvektorok (működőképességük nem tesztelt)
- Melegvíz-ellátás – villanybojler, gázbojler (működőképességük nem tesztelt)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az elmúlt időszakban nem hasznosított.

4.4. Helyiségkimutató

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
műhely	linóleum	festett	58,81 m ²	100%	58,81 m ²
előtér	linóleum	festett	0,99 m ²	100%	0,99 m ²
WC	linóleum	festett + csempe	1,26 m ²	100%	1,26 m ²
öltöző	linóleum	festett	4,97 m ²	100%	4,97 m ²
zuhanyzó	mettlachi	festett + csempe	4,79 m ²	100%	4,79 m ²
mérési korrekció			0,18 m ²	100%	0,18 m ²
Összesen:			71,00 m²		71,00 m²
Összesen, kerekítve:			71 m²		71 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 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. 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 újraelőállításai költsége alapján adja meg. Az újraelőállításai 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 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 költséget.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállításai költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállításai 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	915 m ²
Eszmei hányad:	638 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	58,38 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	12 840 000 Ft , Tizenkettőmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .

7. oldal

 57

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dankó utca 42. földszint 24.	VIII. ker., Kálvária utca	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Teleki tér környéke	VIII. ker., Baross utca
megnevezése:	műhely	üzlet	iroda	raktár	üzlet	üzlet/iroda
alapterület (m ²):	71	45	74	51	52	162
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		21 300 000	38 500 000	18 300 000	21 900 000	75 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		426 000	468 243	322 941	379 038	421 667
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-3%	0%	-2%	-2%	9%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	0%	-5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-10%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-13%	-25%	3%	-17%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		372 324	352 587	332 629	314 981	354 622
Fajlagos átlagár:		345 429 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		24 525 459 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		24 530 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, leromlott műszaki állapotú, beton padozatos, két szinten elhelyezkedő üzlethelyiség, ingatlan.com/32178828
2. adat: Corvinnegyed, 2 bejárattal rendelkező, jó állapotú, belső kétszintes iroda, saját pincvel, ingatlan.com/32094430
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, betonos, festett falfelülettel rendelkező raktár szuterénszinten, víz, villany, csatorna van., ingatlan.com/31907129
4. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, nagy üvegfelületű portállal rendelkező, közepes állapotú ingatlan, ingatlan.com/31840305
5. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, nagy üvegportállal rendelkező, jó állapotú iroda/üzlet, 50 m²-es pincehelyiséggel, ingatlan.com/29792873

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

24 530 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-ötszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dankó utca 42. földszint 24.	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.	VIII. kerület, Bacsó Béla utca 12	VIII. kerület, Déri Miksa utca 15
ingatlan megnevezése:	műhely	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	71	70	65	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		120 000	100 000	90 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 543	1 385	1 246
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-6%	-6%
eltérő műszaki állapot, szerkezeti hibák		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	10%
Összes korrekció:		-6%	-1%	-1%
Korrigált fajlagos alapár:		1 450 Ft/m ² /hó	1 371 Ft/m ² /hó	1 234 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 352 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, belső udvaron elhelyezkedő, földszinti, leromlott állapotú raktár, beton padozattal, ingatlan.com/31896746
2. adat: Csarnoknegyed, pincszinten elhelyezkedő, beton padozatos, száraz raktár, ingatlan.com/21751561
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, közepes állapotú, száraz raktár, ingatlan.com/29172206

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 352 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	979 118 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 48 956 Ft
Igazgatási költségek:	2% 19 582 Ft
Egyéb költségek:	5% 48 956 Ft
Költségek összesen:	117 494 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	861 624 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	13 260 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 260 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-kettőszázhatvanezer- 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:	24 530 000 Ft	100%	24 530 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 260 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			24 530 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 530 000 Ft

azaz, Huszonnégymillió-ötszázharmincezer- 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 vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelni kívánt ingatlanhoz 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, Megbízó 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: **1086 Budapest, Dankó utca 42. földszint 24.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **24 530 000 Ft**
 azaz **Huszonnégymillió-ötszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. június 9.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2021. június 15.

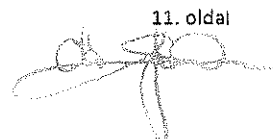
TARTALOMJEGYZÉK

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 Kormányhivatal Földhivatal Földhivatal
Budapest XI. Budaörsi út 52. 1519 Budapest, H-115

Hely: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 4600004-3550091001

2022.09.09.

BUDAPEST VIII. KER.

Bejegyzési szám: 35478/0/A/24 helyszín azonosító

1001 BUDAPEST VIII. KER., Dankó utca 42. földszint, ajtó 18.

III RÉS Z

I. Az ügyelő önálló ingatlan adatai

Ingatlan azonosító	Leírás (helyrajzi azonosító)	Terület (m ²)	Érték (HUF)	Értékelési forma
1001/001/001	1001/001/001	100	1000000	előzetes érték

Wélték	Wélték azonosító	Wélték értéke (HUF)	Wélték értékelési forma
1001/001/001	1001/001/001	1000000	előzetes érték

Bejegyzési határidő: 2022.09.09. 12:00

Lejárati idő:

Az alapító okirat adatai: 1001/001/001

III RÉS Z

II. A tulajdonosi hányad adatai

Bejegyzési határidő: 2022.09.09. 12:00

Lejárati idő: 2022.09.09. 12:00

Jogviszony: tulajdonosi hányad

Jogviszony: tulajdonosi hányad

Bejegyzési határidő: 2022.09.09. 12:00

Lejárati idő: 2022.09.09. 12:00

III RÉS Z

1001/001/001/001

TULAJDONI LAP VÉGÉ

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

12. oldal

62

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

6. 12. 19.
1999 DEC 15.
K-7 30/3/99

8.1. 2011. 14.
Uy

2011. 11. 12.

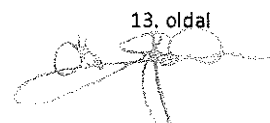
Város FM Kft. Lakáselidegenítési Rendszer
K-7 30/3/99

Budapest VIII. ker., Dankó u. 42.

(Hrsz.: 35478, tul.lapsz.: 890)

1999.

Budapest VIII. ker. Önkormányzat



Társasháztulajdon alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Dankó utca 42.****I. Általános rendelkezések**

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082. Bp. VIII. ker. (Kistalardó u. 1B. sz.), mint az ingatlan tulajdonosának képviseletében eljáró szervezet az ingatlannyilvántartásban Budapest VII. ker. 890. számú társasházi különlapon, 35478. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Dankó utca 42. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házigetany, amelyet a helyi önkormányzat képviseletétől a tulajdonosra kicserélte - a 1993. évi LXXVII. sz. II. és III. sz. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 1979/1903 (VI. 18.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át. A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzjuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve: Budapest VIII. kerület, Dankó utca 42. Társasház.**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 tulajdonosi részek közös tulajdonában maradnak:
 a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásában körülírt

I.	Télek:	915,00 m ² ,
II.	Udva:	270,00 m ² ,
III.	Kapualj:	13,44 m ² ,
IV.	Lépcsőház:	
	pinca:	14,31 m ² ,
	Iszt:	13,86 m ² ,
	I. emelet:	12,82 m ² ,
	II. emelet:	12,82 m ² ,
	padlás:	5,18 m ² ,
V.	Loggián:	4,08 m ² ,

11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/11 számú társasházi különlapon 35478/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. l.em. 15. sz. alatti 2 szobás, 55 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 495/10 000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/12 számú társasházi különlapon 35478/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. l.em. 7/b. sz. alatti 1 szobás, 20 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 251/10 000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/13 számú társasházi különlapon 35478/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. l.em. 7/a. sz. alatti 1 szobás, 45 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 404/10 000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/14 számú társasházi különlapon 35478/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. l.em. 7/a. sz. alatti 2 szobás, 58 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 521/10 000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/15 számú társasházi különlapon 35478/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. l.em. 8. sz. alatti 2 szobás, 40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 359/10 000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/16 számú társasházi különlapon 35478/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. l.em. 8/a. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 242/10 000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/17 számú társasházi különlapon 35478/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. l.em. 9. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 260/10 000 hányad.
18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/18 számú társasházi különlapon 35478/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. l.em. 10. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 251/10 000 hányad.
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/19 számú társasházi különlapon 35478/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. l.em. 11. sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 269/10 000 hányad.
20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/20 számú társasházi különlapon 35478/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. l.em. 12. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 287/10 000 hányad.
21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/21 számú társasházi különlapon 35478/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. l.em. 13. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 260/10 000 hányad.
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/22 számú társasházi különlapon 35478/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. l.em. 14. sz. alatti 2 szobás, 60 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 539/10 000 hányad.
23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/23 számú társasházi különlapon 35478/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. pinceszint, 27 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (raktár) a hozzá tartozó léjáróval és a közös tulajdonból 242/10 000 hányad.
24. Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/24 számú társasházi különlapon 35478/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer**Józsefvárosi Önkormányzat**

utca 42. fszt-I., 71 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (máhhely) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 638/10 000 hányad.

25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/25 számú társasházi különlapon 35478/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. fszt-I. em-i, 255 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (roda) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 2280/10 (XX) hányad.

III. Felhatalmazás

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés joga a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Ebben az esetben is a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenli szavazatával rendelkezhet az elidegenítésről. Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyágát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

IV. Módosítás

A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

V. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalkakítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-XXV. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő reáljogi jogok, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint ténylek átvezetésével a társasház törzslapján, azaz a 890. számú társasházi különlapon, 35478. hrsz. alatti a társasházközösség külön tulajdonaként kerüljön bejegyzésre;
- az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az önkormányzat javára jegyezze be;

Jelen társasház-tulajdon alapító okirathoz szervezeti-működési szabályzat tartozik.

Budapest, 1999. október

Ellenjegyezte:

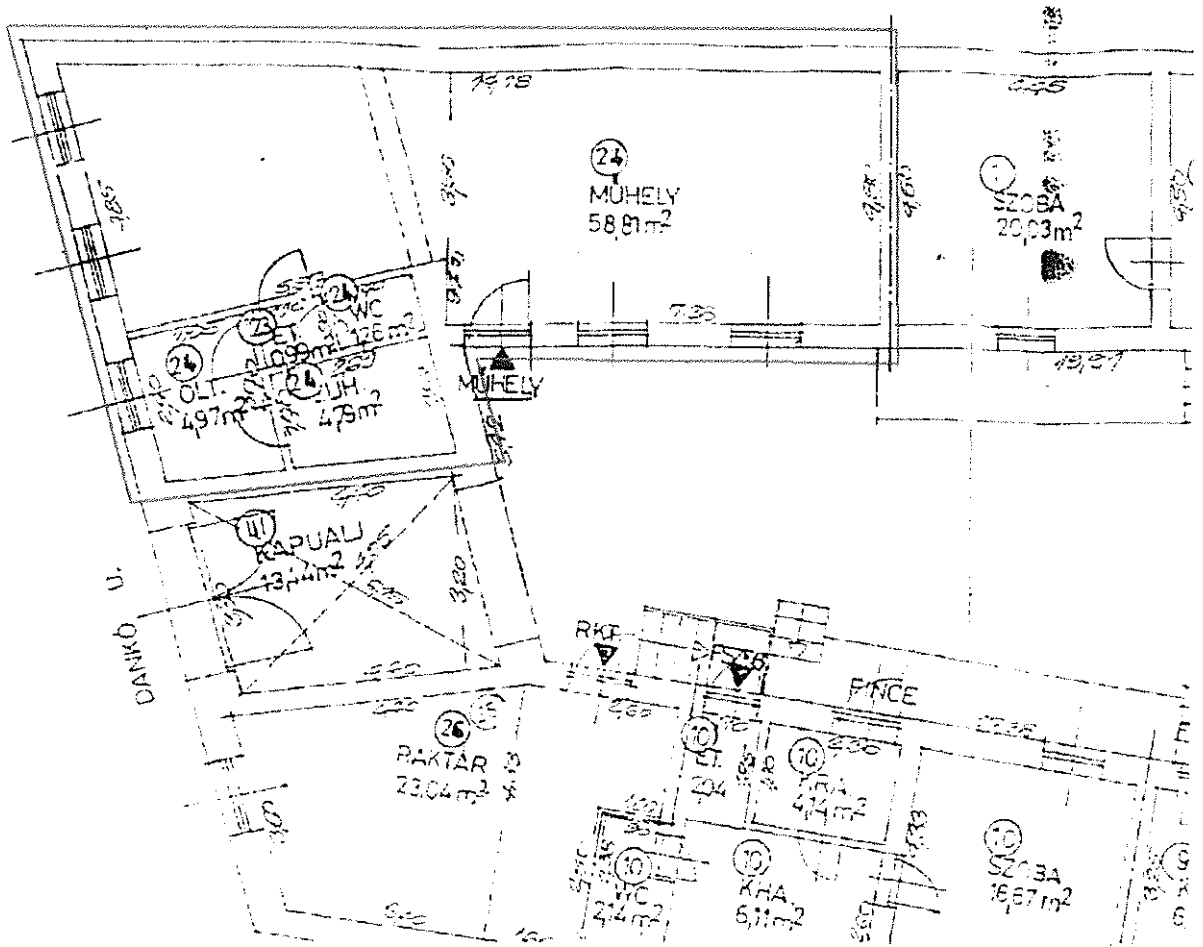
Bp. Főváros Józsefvárosi Önkormányzat részéről megbízott Kisfalusi Kálmán

KISFALUSI
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

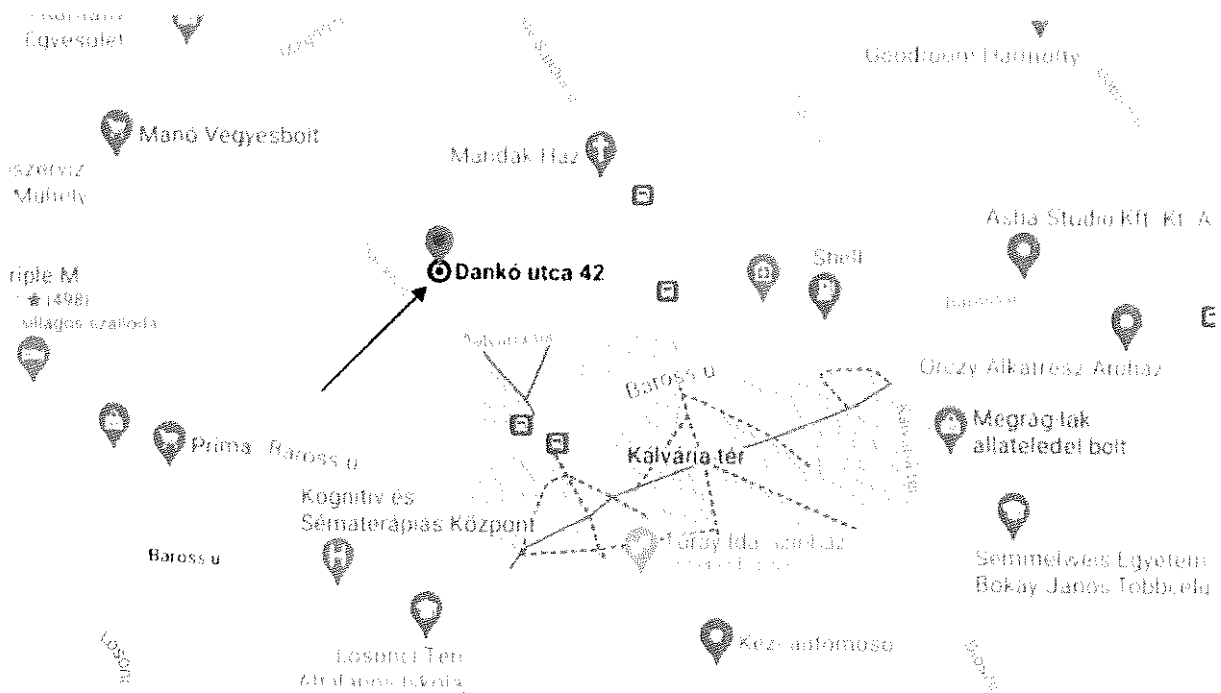
Város FM
Közös Vagyongazdálkodó Kft.
1086 Budapest, Dankó utca 42.

5

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



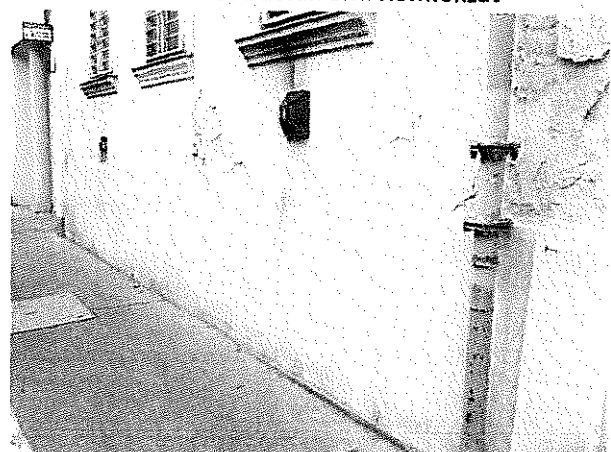
02. utcakép



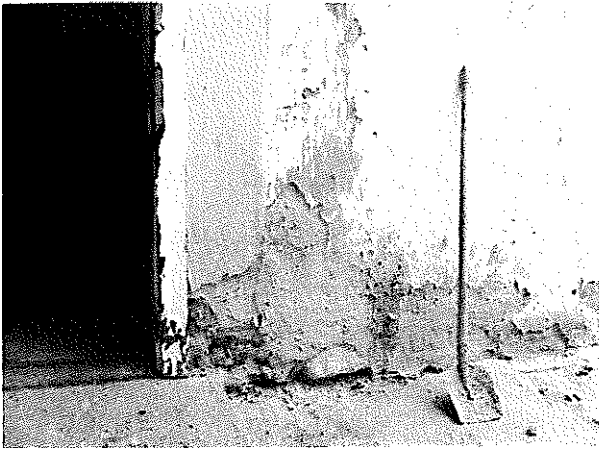
03. utcamenti homlokzat



04. utcamenti homlokzat



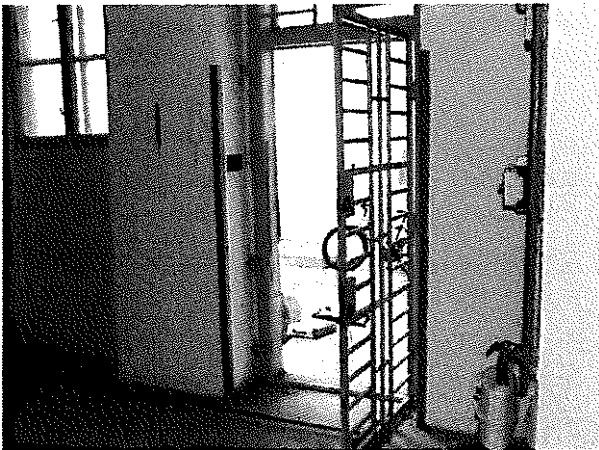
05. utcamenti lábazat



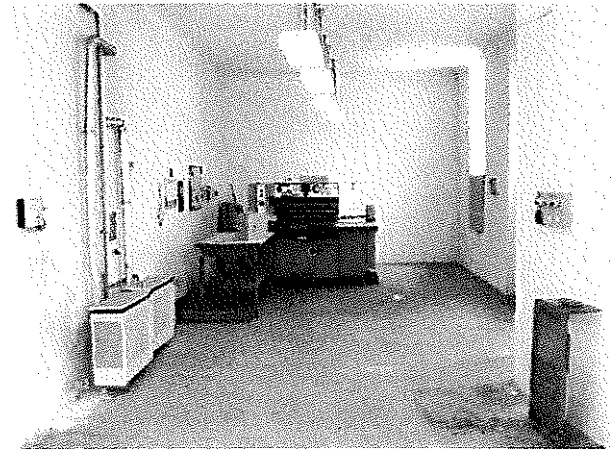
06. belső homlokzat, lábazat



07. ingatlan bejárata a belső udvar felől



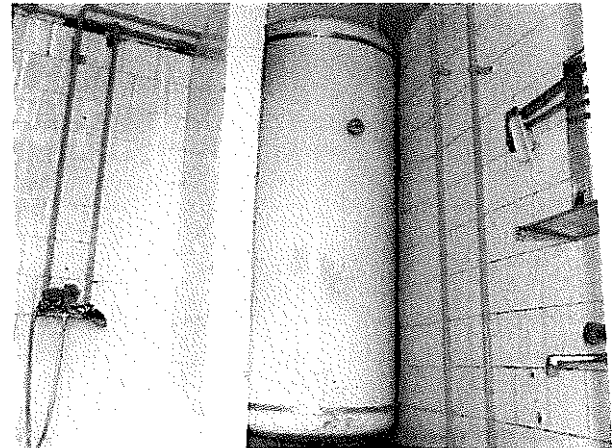
08. bejárati ajtó környéke



09. műhely



10. műhely



11. zuhanyzó, gázbojler



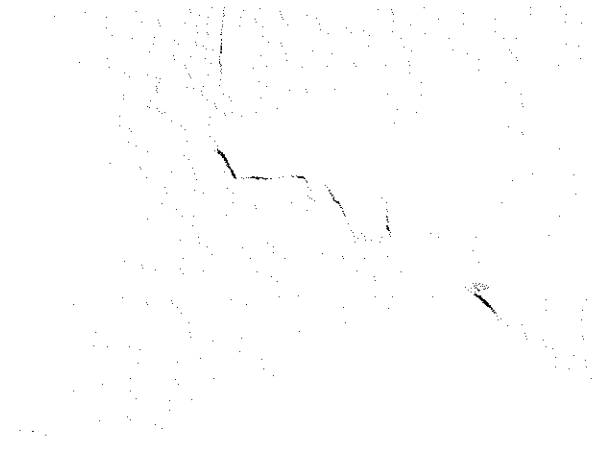
12. mosdó



13. mosdó, WC, vízvételi lehetőség



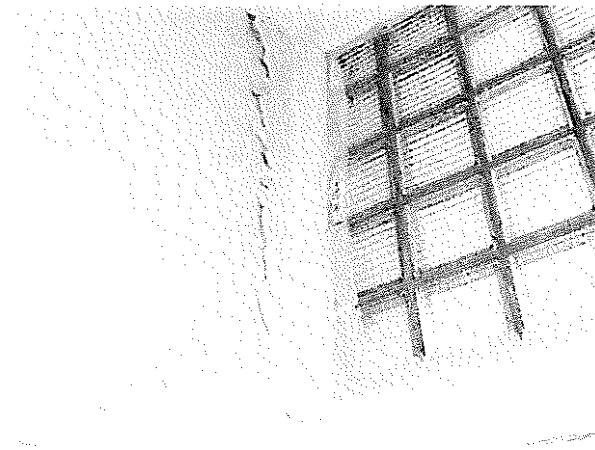
14. vakolatomlás a falszerkezeten



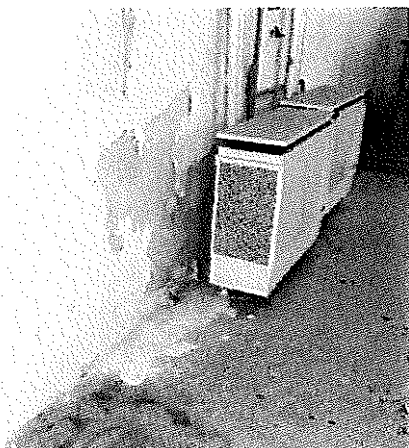
15. haránt repedések a tartószerkezeten



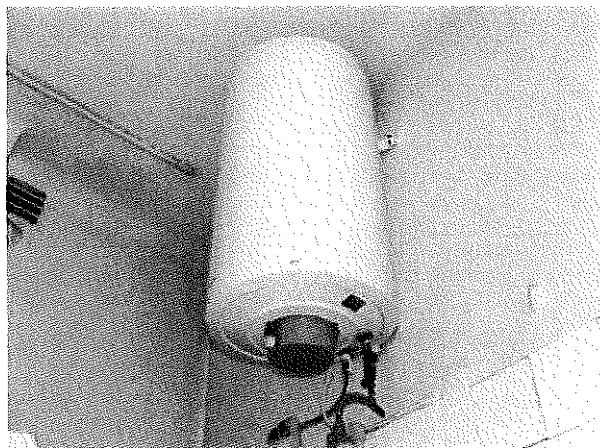
16. haránt repedések a tartószerkezeten



17. haránt repedések a tartószerkezeten



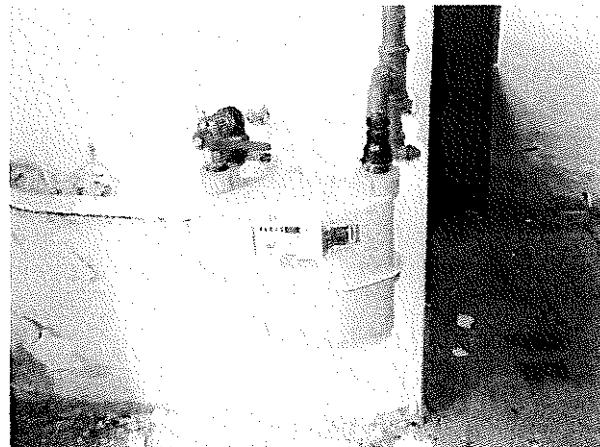
18. kéménybe kötött gázkonvektorok,
falszerkezeti hibák



19. villanybojler



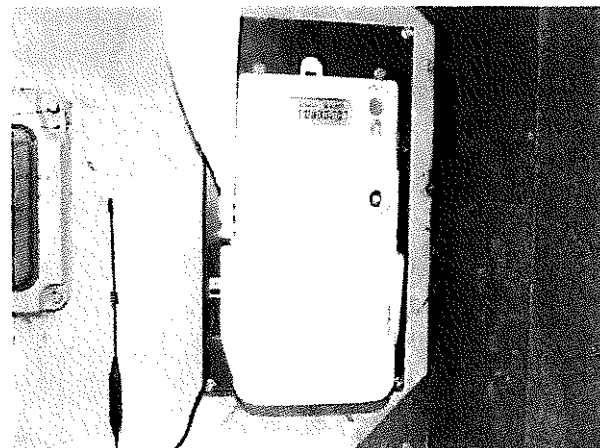
20. ablakszerkezet



21. gázóra



22. vízóra



23. villanyóra

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-610

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Dobozi utca 15. földszint



szám alatti

35378/0/A/30 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. november

Független | Megbízható | Értékmérő

72

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres irodahelyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Dobozi u. 15. fsz.
HRSZ:	35378/0/A/30

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	374.082 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	38.160.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	28.620.000
Dátuma:	2020. november 10.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020. november 12.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

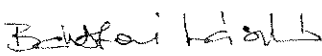
--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	.....392.786..... Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	.....40.060.000..... Ft
Likvid forgalmi érték:	.....30.050.000..... 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, 2021. november 16.


Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-610
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Dobozi utca 15. földszint
Helyrajzi száma	: 35378/0/A/30
Ingtalan megnevezése	: iroda
ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 102 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 102 m ² Fajlagos m2 ár: 374 082 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 919 m ²
Eszmei hányad	: 554 / 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:	38 160 000 Ft
	azaz Harmincnyolcmillió-egyszázhatvanezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	11 200 000 Ft
	azaz Tizenegymillió-kettőszázezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	28 620 000 Ft
	azaz Huszonnyolcmillió-hatszázhuszezer- 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.

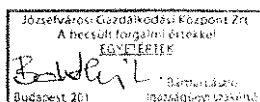
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. október 27.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. november 10.

2020 NOV 12.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest József krt. 69

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

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, 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: 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): 1086 Budapest, Dobozi utca 15. földszint
 Tulajdoni lap szerinti területe: 102,0 m²
 Helyrajzi száma: 35378/0/A/30
 Ingatlan megnevezése: iroda
 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 35378/A/1-29 hrsz-ú ingatlanok mindenkori 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 Magdolna negyed kerületrészében, a Magdolna utca és a Teleki László tér közötti szakaszon fekszik, párhuzamosan a Fiumei úttal, a Dobozi utcában. Az úttest egy része nagykockakő, a másik fele aszfaltzott, és a járda is aszfaltzott. A parkolás a közterületen fizetős. Az utcában jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota felújítandó. Az épülettel szemben egy felújított ifjúsági park áll, nagy zöldfelülettel és sportolási lehetőségekkel.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény található. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre 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 pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Feltehetően kb. 1900 körül épülhetett, tervezőjéről, építőjéről és építtetőjéről semmilyen pontos információ nincs.

Az értékelt ingatlan közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik. Bejárati ajtaja faszerkezetes, amely kétszárnyú, és üvegezett, valamint ráccsal védett. Bejárati nyílás magassága 2,50 m. Az ablakok magasan helyezkednek el, utcafrontra néznek, valamint ezek is ráccsal vannak védve. Az albetét a Tulajdoni lap és TAO szerint 102 m²-es iroda megnevezésű ingatlan, amely a természetben 3 nagyobb és 3 kisebb helyiségből áll. A két utcafronti helyiség (iroda, raktár) falai festettek, pvc burkolattal ellátottak, belmagassága 4,20 m. A fűtés felújítása elkezdődött, ennek nyomai láthatóak. A padozat végig fel van törve, ahol a fűtés csöveket elvezették. A radiátorok cseréje is megtörtént, de a csövek nincsenek összekötve. Ez a felújítás már legalább 10-12 éve történhetett. Három lépcsőfokkal feljebb jutunk a hátsó részbe, ott a belmagasság 3,50 m. Ez a rész udvari bejárattal is rendelkezik, valamint innen nyílnak a vizesblokk helyiségei, amely szintén felújítás alatt áll. Itt a csővezetékek elvezetése látható, a villanybojler le van kötve, gáz cirkó nincs és szaniterek sincsenek. A hátsó rész burkolata cementlap, a nyílászárók pedig hagyományos fa szerkezetek. A konyhai részen is megtörténtek a kiállások, de szaniterek és csapok nincsenek.

Az ingatlan vízőrával és villanyórával rendelkezik, a gázóra le van kötve.

Összességében a földszinti utcafronti albetét a gépészeti rendszerek részleges felújítását figyelembe véve is felújítandó állapotú, jelenleg használaton kívül áll.

Épület:

Épület építési éve:	1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés nem vélelmezhető	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	falazott téglaszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás födémszerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	ácsolt fa nyeregtető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, festett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	vakolt, festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	PVC, kerámia, cementlap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	felújítandó
Külső nyílászárók:	faszerkezetű ajtó, és ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	3,70 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	4,20 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gáz cirkó (hiányzik), radiátoros hőleadók	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra, gázóra (utóbbi lekötve)	felújítandó
Felújítás éve:	2008-2010	
Felújítás tárgya:	fűtés felújítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4. oldal



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 földszinti rész kváderezett, az emeleti szintek sima kőporos vakolattal ellátottak. A földszintet az emelettől egy egyszerű, díszítetlen osztóparkány választja el. A homlokzaton egyetlen erkély látható, ami a vizsgált ingatlan bejárata fölött helyezkedik el. A tartószerkezete rozsdás, felújítandó.

Albetét:

A belső tér elhanyagolt, a fűtés felújítása 10-12 éve félbe maradt, ennek nyomai láthatók.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	pvc	festett	32,75 m ²	100%	32,75 m ²
iroda	pvc	festett	28,99 m ²	100%	28,99 m ²
iroda	cementlap	festett	32,13 m ²	100%	32,13 m ²
közlekedő	cementlap	festett	2,70 m ²	100%	2,70 m ²
közlekedő	cementlap	festett	1,83 m ²	100%	1,83 m ²
mosdó	kerámia	festett+csempe	3,78 m ²	100%	3,78 m ²
mérési korrekció			-0,18 m ²	100%	-0,18 m ²
Összesen:			102,00 m²		102,00 m²
Összesen, kerekítve:			102 m²		102 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% =$ lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. IV. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan 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:	919 m ²
Eszmei hányad:	554 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	50,91 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	11 200 000 Ft , Tizenegymillió-kettőszázezer- 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:	1086 Budapest, Dobozai utca 15. földszint	VIII. ker., Dobozai	VIII. ker., Magdolna utca 25	VIII. ker., Magdolna	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m ²):	102	44	27	60	45	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 900 000	13 000 000	32 000 000	22 490 000	19 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		366 136	433 333	480 000	449 800	514 029
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-6%	-8%	-4%	-6%	-7%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%	5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	0%	-10%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	5%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	-5%	-10%	0%
Összes korrekció:		-11%	-3%	-19%	-21%	-27%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		326 594	422 500	387 840	356 691	376 783
Fajlagos átlagár:		374 082 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		38 156 364 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		38 160 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, újszerű épületben, 4 helyiségből áll, fűthető, mosdóval. ingatlan.com/30741778
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, víz-, közcsatorna és villany közművel, vizes falazattal, ingatlan.com/28499870
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, nagyon jó állapotú, felújított házban lévő cirkó fűtéses üzlet, vizes blokkal. ingatlan.com 31678208
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, újszerű házban lévő földszinti helyiség. ingatlan.com/31530174
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, kirakattal rendelkező ingatlan, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31233268

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

38 160 000 Ft

azaz Harmincnyolcmillió-egyszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dobozi utca 15. földszint	VIII. ker., Bauer Sándor	VIII. ker., Kőfaragó utca	VIII. ker., Vay Ádám
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	102	27	36	45
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		80 000	150 000	150 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 667	3 750	3 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-8%	-7%	-6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-10%	0%
galéria		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-13%	-27%	-16%
Korrigált fajlagos alapár:		2 333 Ft/m ² /hó	2 753 Ft/m ² /hó	2 529 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 538 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben, felújított házban, jó műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31500128
2. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, felújított, részben galériázott üzlet, ingatlan.com/31264642
3. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, jó állapotú, metróhoz közeli üzlet, ingatlan.com/31467884

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 538 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 485 210 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	124 260 Ft
Igazgatási költségek:	2%	49 704 Ft
Egyéb költségek:	5%	124 260 Ft
Költségek összesen:		298 225 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 186 984 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		31 240 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

31 240 000 Ft

azaz Harmincegymillió-kettőszáznegyvenezer- 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:	38 160 000 Ft	100%	38 160 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	31 240 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			38 160 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

38 160 000 Ft

azaz, Harmincnolcmillió-egyszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, 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 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: **1086 Budapest, Dobozi utca 15. földszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **38 160 000 Ft**
azaz **Harmincnycmillió-egyszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. október 27.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. november 10.

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 Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/428249/2020

2020. 10. 21

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35378/0/A/30 Kilyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Dobozi utca 15. földszint "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	emléki hányad	tulajdoni forma
iroda	102	0/0	550/10000	önkormányzati
Bélyegző határozat:	999997/1999/			

2. bélyegző határozat: 300002/690/1998/98 05.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bélyegző határozat, érkezési idő: 69050/1994/1994.02.18

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III. RÉSZ

1. bélyegző határozat, érkezési idő: 69050/1994/1994.02.18

Egyéb 35378/A/1-35378/A/29 hrsz-ú ingatlanok mindenkorai tulajdonosa javára

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)

Budapest VIII. ker. Dobozi u. 15. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, BpÜletfenntartó és Ingatlan-Forgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969.(IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. 1/1 bekezdésében foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 806 tulajdoni lapon 35378 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 919 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Dobozi u. 15. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Ór u. 18.) kezelésében lévő lakóháziingatlan a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi II. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat számú kijelölt határozata 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 mindenkori tulajdonosának közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 919 m² területtel, a beépítetlen részen lévő terburkolattal együtt.

25/ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 3. sz. alatti: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 55 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból.

296/10.000 hányad.

26/ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 5. sz. alatti: 1 szoba, előszoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás 37 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból.

202/10.000 hányad.

27/ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 27./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 6. sz. alatti: 1 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 45 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból.

245/10.000 hányad.

28/ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 28./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 7. sz. alatti: 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előtér helyiségekből álló öröklakás 44 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból.

236/10.000 hányad.

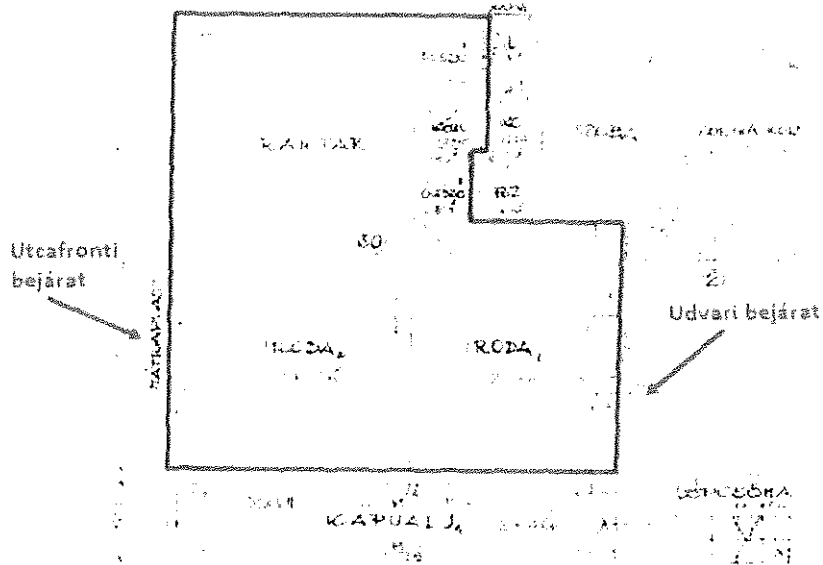
29/ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 29./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 8. sz. alatti: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 62 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból.

334/10.000 hányad.

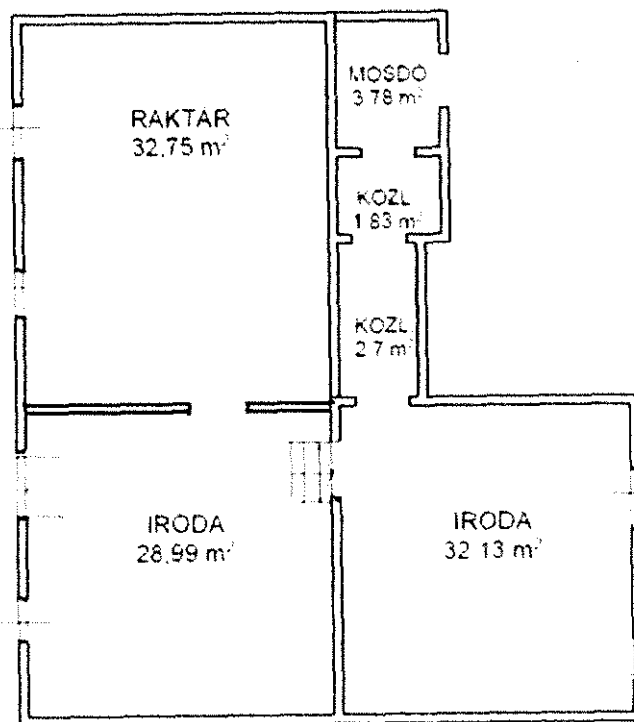
30/ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30 / számmal jelölt, a természetben a földszinten található nem lakás rendeltetésű 2 iroda, raktár, tiltózó, közlekedő mosdó helyiségekből álló MATHAPLAST helyiségegyüttes 102 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból.

554/10.000 hányad.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



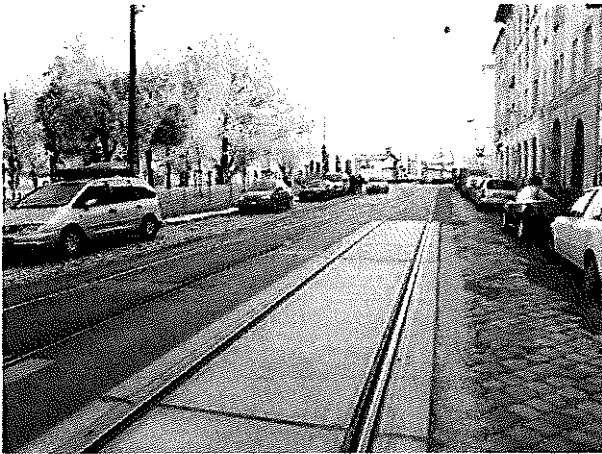
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



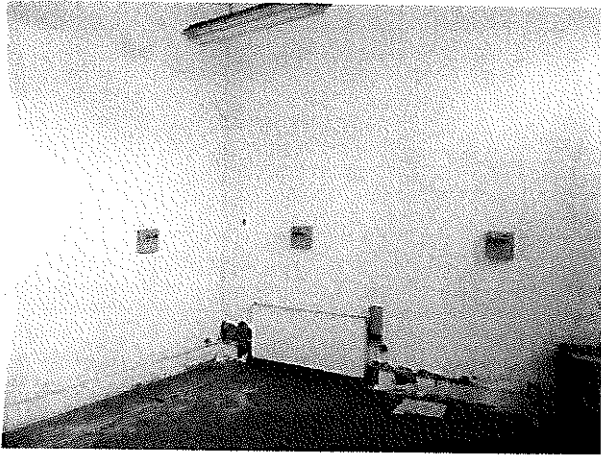
03. homlokzat



04. utcafront



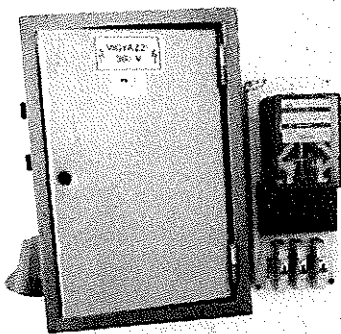
05. utcafronti bejárat



06. belső tér



07. belső tér



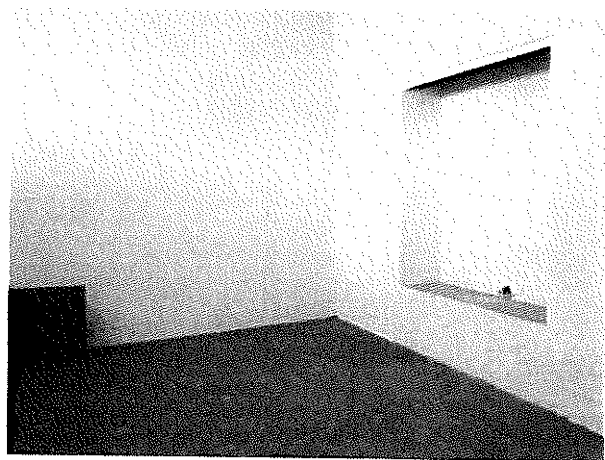
08. villanyóra



09. pvc burkolat



10. acéllemez radiátor



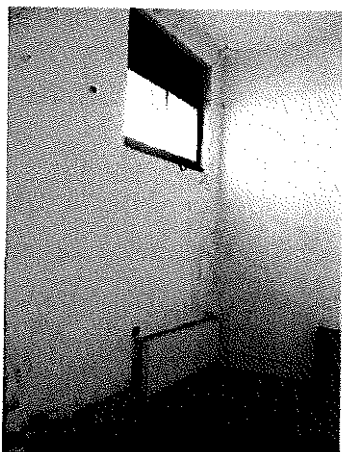
11. belső tér



12. belső tér



13. acéllemez radiátor



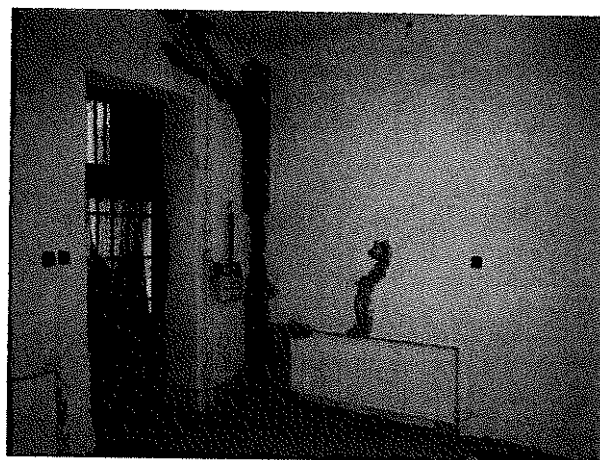
14. belső tér



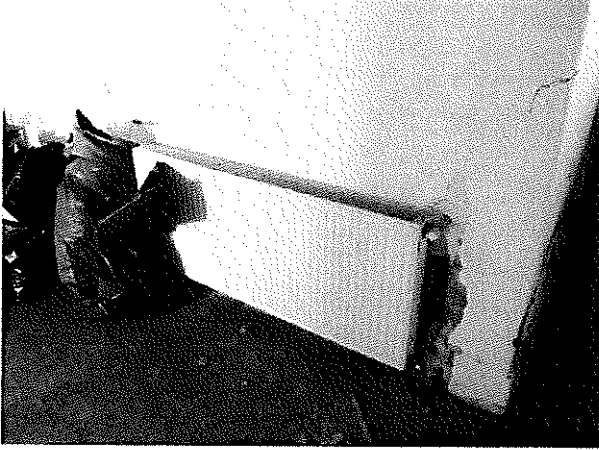
15. lépcsőfeljáró



16. cirkó helye



17. udvar felé nyíló bejárat



18. félbemaradt felújítási munkák



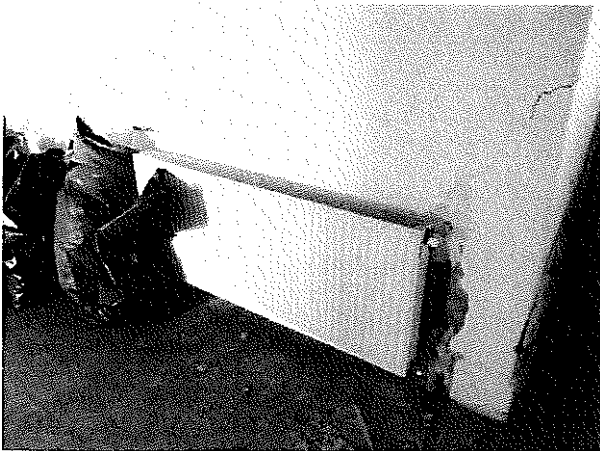
19. lekötött gázóra



20. félbemaradt felújítási munkák (wc)



21. félbemaradt felújítási munkák



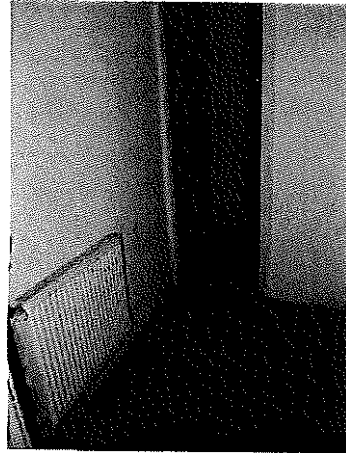
22. félbemaradt felújítási munkák



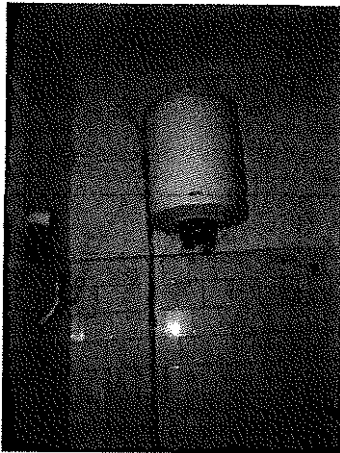
23. félbemaradt felújítási munkák



24. félbemaradt felújítási munkák



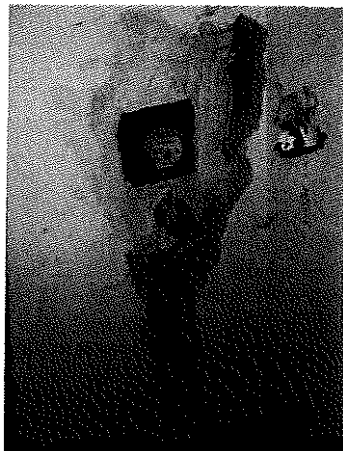
25. közlekedő



26. villanybojler

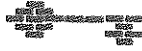


27. félbemaradt felújítási munkák



28. vízóra

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-745

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 5. fsz. 3.



szám alatti

35357/0/A/3 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

93

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-745
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 5. fsz. 3.
Helyrajzi száma	: 35357/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 22 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 22 m ² Fajlagos m2 ár: 342 651 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 756 m ²
Eszmei hányad	: 146 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai földszint
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:	7 540 000 Ft
	azaz Hétmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 430 000 Ft
	azaz Kettőmillió-négyszázharmincezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	4 900 000 Ft
	azaz Négymillió-kilencszázezer- 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.

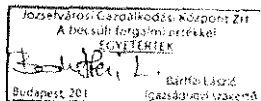
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. augusztus 2.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 4.

2021 AUG 17.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbeszlesek.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-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 ingatlant 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:

Széjegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Lujza utca 5. fsz. 3.
Tulajdoni lap szerinti területe:	22,0 m ²
Helyrajzi száma:	35357/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Alapító okirat módosítása

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 Magdolna negyed kerületrészében található, a Magdolna utca és a Teleki László tér között, a Lujza utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás az utcákban fizetős. Az utcában jellemzően 1-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Tömegközlekedés szempontjából jó, 100-200 méteren belül elérhető kapcsolat van.

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

á. oldal

95

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel. Az egykor díszes, szép homlokzat mára lepusztult, erősen leromlott műszaki állapotú. A földszintet és az emeletet osztópárkány választja el, felette balusztrádos ablakkötények, alatta kváderezett falazat látható jelentős vakolathullással. A függőfolyosók állapota rossz, aljáról a vakolat teljes felületéről leesett, viszont szép, díszes korlát kíséri. Az udvaron fa és egyéb növényzet nem található.

A vizsgált ingatlan a kapubejárattal szembe állva jobbra az első ingatlan, amely közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik. A bejárati ajtó hagyományos fa szerkezet, amely vasráccsal van védve. Az üzlethelyiségbe 2 vasbeton lépcsőfok vezet, műszaki állapota átlagos. A belső tér eredetileg egylégterű, de - valószínűleg az utolsó bérlő - egy fémszerkezetű galériát épített ki. A galéria belmagassága 1,70 m, a földszinti rész belmagassága 2,50 m, a teljes belmagasság 4,40 m. A földszinti részen egy zuhanyzó és wc került kiépítésre, gipszkarton falazattal. A csapok mindenhol hiányoznak, melegvíz-ellátás nem biztosított, fűtés nincs kiépítve.

Közműórák közül vízóra van, villanyóra is van, de lekötésre került át, ami ki volt kötve. Összességében gyenge műszaki állapotú ingatlan, raktárnak/üzletnek alkalmas lehet.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	kerámia, galérián parketta	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, ráccsal védve	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,50 m, galérián 1,70 m, össz: 4,40 m	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	gyenge
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra (lekötve)	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

 4. oldal

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 erőteljesen leromlott állapotú, a kváderezés és az emeleti szintek vakolatának jelentős része hiányzik, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

Albetét:

Az albetét száraz, kellően vízzáró, a sarkoknál és az éleknél sem látható felvizesedés. Azonban nagyfokú fizikai avultság látható a belső térben, a falak koszosak, a falak helyenként meg vannak vésvé, a vezetékek lógnak a falból. Fűtés nincs, melegvíz-ellátás nincs, vízvételi lehetőség - a szaniterek hiánya miatt - nem megoldott.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik, az óra ki van kötve
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték –nincs
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	kerámia	festett+csempe	20,80 m ²	100%	20,80 m ²
zuhanyzó-wc	kerámia	festett+csempe	1,40 m ²	100%	1,40 m ²
galéria	parketta	festett	22,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			44,20 m²		22,20 m²
Összesen, kerekítve:			44 m²		22 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 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.

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) 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:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	756 m ²	
Eszmei hányad:	146	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,04 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 430 000 Ft	, Kettőmillió-négyszázharmincezer- 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:	1086 Budapest, Lujza utca 5. fsz. 3.	VIII. ker., Magdolna negyed	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Népszínház negyed
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	raktár	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	22	52	85	51	47	65
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		21 900 000	39 990 000	18 300 000	18 370 000	15 700 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		379 038	423 424	322 941	351 766	217 385
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	4%	2%	2%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	10%	10%
általános műszaki állapot		-10%	-15%	-10%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	0%	5%	5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		10%	10%	10%	10%	10%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-13%	-16%	7%	12%	33%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		329 763	356 523	345 332	392 805	288 832
Fajlagos átlagár:		342 651 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		7 538 322 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		7 540 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, Teleki téren, jó állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/31840305
2. adat: Magdolnanegyed, Teleki téren, jó-felújított állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, hátsó részben kis lakással. ingatlan.com/31840306
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, betonos, festett falfelülettel rendelkező raktár szuterénszinten, víz, villany, csatorna van., ingatlan.com/31907129
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, vakolt falazatú, félszuterénben lévő üzlet, ingatlan.com/32307846
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, alagsori, felújítandó műszaki állapotban lévő helyiség, ingatlan.com/31983831

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

7 540 000 Ft

azaz Hétmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 5. fsz. 3.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bauer Sándor
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	22	20	45	50
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	130 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	2 340
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	2%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, galéria		10%	20%	10%
Összes korrekció:		0%	2%	-17%
Korrigált fajlagos alapár:		1 572 Ft/m ² /hó	1 228 Ft/m ² /hó	1 938 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 579 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti elhelyezkedésű raktár, ingatlan.com/31896738
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejárattú, szabályos négyög alakú, beton padozatú raktárhelyiség, villany közművel, ingatlan.com/31245547
3. adat: Magdolnanegyed, felújított házban, felújított belső térrel rendelkező, vizes blokk nélküli üzlet. ingatlan.com/32135770

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 579 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	375 170 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 18 759 Ft
Igazgatási költségek:	2% 7 503 Ft
Egyéb költségek:	5% 18 759 Ft
Költségek összesen:	45 020 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	330 150 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	4 720 000 Ft

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 720 000 Ft

azaz Négymillió-hétszázhuszezer- Ft .

 9. oldal

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:	7 540 000 Ft	100%	7 540 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 720 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			7 540 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

7 540 000 Ft

azaz, Hétmillió-ötszáznegyvenezer- 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 tényezőkre (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan 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: **1086 Budapest, Lujza utca 5. fsz. 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **7 540 000 Ft**
 azaz **Hétmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. augusztus 2.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2021. augusztus 4.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/346774/2021

2021. 07. 22

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35357/0/A/3 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 5. földszint. *felülvizsgálat alatt*

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egysz./kétl.	szemesi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	22	0 0	147/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 199359/1/1996/1996.11.14				torlő határozat: 250973/1/2004/04.07.20
üzlethelyiség	22	0 0	146/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 250973/1/2004/04.07.20				

1. bejegyző határozat: 199359/1/1996/96.11.14
Társasház

2. bejegyző határozat: 250973/1/2004/04.07.20
Alapító okirat módosítása.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 199359/1/1996/96.11.14
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993. (VII. 05.)
jogcím: eredeti felvétel
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)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPESTI FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp. VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 786. tulajdoni lapon **35357. hrsz.** alatt felvett, természetben a **Budapest, VIII., Lujza u. 5. sz. alatt, 756 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában** álló házigatlat az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapja

A társasház öröklakása: a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, 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 szerinti szabályozzák

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ **Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

- I. Telek (756 m²) területe, azon lévő udvar: 175,75 m² térburkolattal
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal együtt
- IV. Az épület tetőszerkezete, lecezőssél, héjazattal, és hadógos szerkezettel és szerelvényekkel együtt



- V. Az épület pince tárolói 187,20 m² alapterülettel
- VI. Az épület pince rekeszei 129,71 m² alapterülettel
- VII. Az épület közlekedői (pince) 59,68 m² alapterülettel
- VIII. Az épület melléklépcsője 9,14 m² alapterülettel
- IX. Az épület kapualja 19,40 m² alapterülettel
- X. Az épület közlekedői 16,52 m² alapterülettel
- XI. Az épület közös WC.-i 16,44 m² alapterülettel.
- ~~XII. Az épület közös WC.-i 41,2 m² alapterülettel.~~
- XIII. Az épület lépcsőháza 57,16 m² alapterülettel.
- XIV. Az épület mellék lépcsőháza 36,72 m² alapterülettel
- XV. Az épület függőfolyosói 180,24 m² alapterülettel
- XVI. Az épület padlásfeljárója 3,68 m² alapterülettel.
- XVII. Az épület tetőtérje (teljes) 576,31 m² alapterülettel
- XVIII. Az épület világítóudvara 4,95 m² alapterülettel
- XIX. Az épület világítóudvara 6,32 m² alapterülettel
- XX. Az épület világítóudvara 3,38 m² alapterülettel.
- XXI. Az épület világítóudvara 1,00 m² alapterülettel.
- XXII. Az épület világítóudvara 0,90 m² alapterülettel
- XXIII. Az épület mosókonyhája 11,14 m² alapterülettel
- XXIV. Az épület külső homlokzatai lábazattal, és badós szerkezettel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek vakolatai és burkolatai
- XXV. Az épület külső nyílászárói, és a közös tulajdoni területek nyílászárói
- XXVI. Vízfűtési és felszálló vezeték az utca bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdoni vízóraig.
- XXVII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig

- XXVIII Elektromos hálózat az utcai rakotestől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezést tárgyai
- XXIX Gázvezeték az utcai rakotestől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig
- XXX Az épület közös tulajdoni lakatos szerkezetei
- XXXI Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költséget beszeréztek, vagy a jövőben beszeréztetni fognak

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmet hányadból áll. A VI. számmal jelzett pincei részeket a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába

B: Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-oroklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével, az alábbiak szerint:

- 1/ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illető a terveken 1 számmal jelölt fszt.-i szinten lévő **nem lakás célú helyiség (üzlet)**, mely iroda, raktár, üzletter helyiségekből áll 21,73 m² (22 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 144/10000 hányadrész
- 2/ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illető a terveken 2 számmal jelölt fszt.-i szinten lévő **nem lakás célú helyiség (borozó)**, mely üzletter, WC helyiségekből áll 21,85 m² (22 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 144/10000 hányadrész
- 3/ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illető a terveken 3 számmal jelölt fszt.-i szinten lévő **nem lakás célú helyiség (ruháüzlet)**, mely üzletter helyiségekből áll 22,26 m² (22 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 147/10000 hányadrész
- 4/ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illető a terveken 4 számmal jelölt fszt.-i szinten lévő **nem lakás célú helyiség (gondnoki iroda)**, mely iroda, raktár, előter WC helyiségekből áll 26,30 m² (26 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 174/10000 hányadrész



ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

**TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT
MÓDOSÍTÁSA**

tulajdon átruházással

Alulírottak, mint **Budapest, VIII. ker. Lujza u. 5. szám** alatt található, **786.** tulajdoni lapon és **35357. hrsz.**-en nyilvántartott Társasház tulajdonostársai a Budapesten, 1996. október 17-én keltezett Társasháztulajdon Alapító Okiratot, amely 1996. november 13-án került benyújtásra a Fővárosi Kerületi Földhivatalához, közös akaratunkból az alábbiak szerint módosítjuk:

I. Módosul az 1996. október 17-én keltezett Társasháztulajdon Alapító okirat **II/A fejezete** („Közös tulajdonú ingatlanrészek”), és törlésre kerül a fejezetből a **XXIII. számmal** jelölt „az épület maszkönyvtára 11,14 m² alapterülettel” megnevezésű részel.

Az I. pont c-ső bekezdésében foglaltakkal egyidejűleg módosul az 1996. október 17-én keltezett Társasháztulajdon Alapító Okirat **II/B fejezete** („Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása”), és kiegészül egy újabb, 4) sorsszámú albekezdettel, amely az alábbi szövegezést kapja:

„... (született) ... anyja: ... lakcíme: ... szem. lg. szá.: ... sz. sz.: ... adószáma: ... illeti a területen 12. számú jelölt III. em. 7. ajtószáma nem lávas célú lakóterület helyiség, amely egy helyiségből áll, 11,14 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő 73.000,000 kátyadrész.”

2. Tekintettel az I. pontban foglaltakra, illetve azokkal egyidejűleg Alulírottak, mint a fentebb azonosított Társasház tulajdonostársai per. teljes és génymentesen eladjuk, ... született:

... anyja: ... lakcíme: ... szem. lg. szá.: ... szem. szá.: ... adószáma: ... pedig megveszi az I. második bekezdésében körülírt ingatlant az osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó rész illetőséggel.

Alulírott tulajdonostársak mint Eladók és ... a mint Vevő egyetemesen egyetemben a vételárát **220.000,- Ft.** azaz kétszázharmincezer forint - Ft-ban határozzuk meg.

Alulírott Eladók és alulírott Vevő megállapodnak abban, hogy Vevő a vételárát jelen okirat aláírásának időpontjától számított 3 munkanapon belül teljes Társasház számlájára befizeti.

Vevő ... az I. pont második bekezdésében körülírt ingatlant a vételár befizetésének időpontjában jogosult címekbe venni a Társasház közös képviselőjétől.

Alulírottak, mint a Társasház tulajdonostársai Eladók, hozzájárulnak ahhoz, hogy minden további megkeresésünk nélkül a Fővárosi Kerületi Földhivatali az I. pont második bekezdésében körülírt ingatlan tulajdonjogát vétel jogcímen Vevő javára bejegyezzék. A bejegyzést kezdeményezni

...
...
...

jogosult, de kérelméhez csatolni köteles a vételár megfizetését igazoló bizonylatot (nyugtát).

3. Tekintettel az I. pontban foglaltakra, az 1996. október 17-én keltezett Alapító Okirat módosul az önálló albetétek tulajdoni hányadaira kiterjedően, az alábbiak szerint.

Albetét száma	Albetét címe	Albetét alapterülete	Régi tulajdoni hányad	Albetét alapterülete	Módosult (új) tulajdoni hányad
1	Iszt. üzlet	21,73	144 /10 000	21,73	143 /10 000
2	Iszt. barozó	21,85	144 /10 000	21,85	143 /10 000
3	Iszt. ruházat	22,25	147 /10 000	22,26	146 /10 000
4	Iszt. csónakok árda	26,30	174 /10 000	26,30	173 /10 000
5	Iszt. 1	24,82	164 /10 000	24,82	163 /10 000
6	Iszt. 1/A	19,71	130 /10 000	19,71	129 /10 000
7	Iszt. 4	38,13	252 /10 000	38,13	250 /10 000
8	Iszt. 5	26,19	173 /10 000	26,19	172 /10 000
9	Iszt. 6	35,58	235 /10 000	35,58	234 /10 000
10	Iszt. 7	27,93	185 /10 000	27,93	183 /10 000
11	Iszt. 8	37,98	251 /10 000	37,98	249 /10 000
12	Iszt. 9	25,16	166 /10 000	25,16	165 /10 000
13	Iszt. 10	27,21	180 /10 000	27,21	179 /10 000
14	I. 1	85,39	565 /10 000	85,39	560 /10 000
15	I. 2	52,16	345 /10 000	52,16	342 /10 000
16	I. 3	49,75	329 /10 000	49,75	327 /10 000
17	I. 4	27,47	181 /10 000	27,47	180 /10 000
18	I. 5	35,35	240 /10 000	35,35	239 /10 000
19	I. 6	27,66	183 /10 000	27,66	182 /10 000
20	I. 7	40,47	268 /10 000	40,47	266 /10 000
21	I. 8	28,24	187 /10 000	28,24	185 /10 000
22	I. 9	28,56	189 /10 000	28,56	187 /10 000
23	I. 1	68,56	457 /10 000	68,56	453 /10 000
24	I. 2	54,18	358 /10 000	54,18	356 /10 000
25	I. 3	49,52	327 /10 000	49,52	325 /10 000
26	I. 4	28,34	187 /10 000	28,34	186 /10 000
27	I. 5	39,17	259 /10 000	39,17	257 /10 000
28	I. 6	29,59	196 /10 000	29,59	194 /10 000
29	I. 7	43,47	287 /10 000	43,47	286 /10 000
30	I. 8	30,33	201 /10 000	30,33	199 /10 000
31	I. 9	30,71	203 /10 000	30,71	202 /10 000
32	II. 1	48,50	321 /10 000	48,50	318 /10 000
33	II. 2	39,28	260 /10 000	39,28	258 /10 000
34	II. 3	55,07	364 /10 000	55,07	361 /10 000
35	II. 4	52,24	345 /10 000	52,24	343 /10 000
36	II. 5	28,10	186 /10 000	28,10	184 /10 000
37	II. 6	28,69	190 /10 000	28,69	188 /10 000
38	II. 7	25,41	164 /10 000	25,41	163 /10 000
39	II. 8	42,60	283 /10 000	42,60	281 /10 000
40	II. 9	30,26	199 /10 000	30,26	197 /10 000
41	II. 10	30,33	201 /10 000	30,33	199 /10 000
42	II. 7/A			11,14	73 /10 000
Összesen			1617,42 /10 000	1573,66	10 000 /10 000

5999

a pályázatban le van

4. Módosul az 1996. október 17-én keltezett Alapító Okirat IV. fejezet 2. pontja („Birtoklás, használat, rendelkezés joga”) és kiegészül egy újabb bekezdéssel, amely az alábbi szövegezést kapja:

„Tekintettel a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 3. § (2) bekezdésében foglaltakra, a közös tulajdonnal kapcsolatos elődegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész örökös ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak ízenlő szavazatával dönthet az elődegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.”

5. Az 1996. október 17-én keltezett Alapító Okirat jelen módosításokkal nem érintett részei változatlanok maradnak.

6. Alulírottak kijelentjük, hozzájárulunk ahhoz, hogy minden további megkeresésünk nélkül a Fővárosi Kerületek Földhivatala a fenti módosításokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. A bejegyzést kezdeményezni helyettünk es nevünkben eljáró ügyvéd jogosult.

7. Alulírottak kijelentjük, hogy jelen okirat minden részletében akaratunkat tartalmazza, ezért ezt az okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintjük. Egyidejűleg kijelentjük, hogy esetek kökéességünk nincs korlátozva.

8. Alulírottak jelen okirat aláírásával meghatalmazzuk Dr. Kreezingert István ügyvédet, Kreezingert és Társai Ügyvédi Iroda (1085 Budapest, Maria u. 11.) tagját, hogy ezt az okiratot elkészítse és ellenjegyezze, foglalja egységes szerkezetbe az 1996. október 17-i Alapító Okiratot jelen módosításokkal együtt, ellenjegyezze, és nyújtsa be a Fővárosi Kerületek Földhivatalához.

9. Alulírottak jelen tulajdon átmenézással járó Alapító Okirat módosítást elővástak, tartalmát megértettük és mint akaratunkkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírjuk.

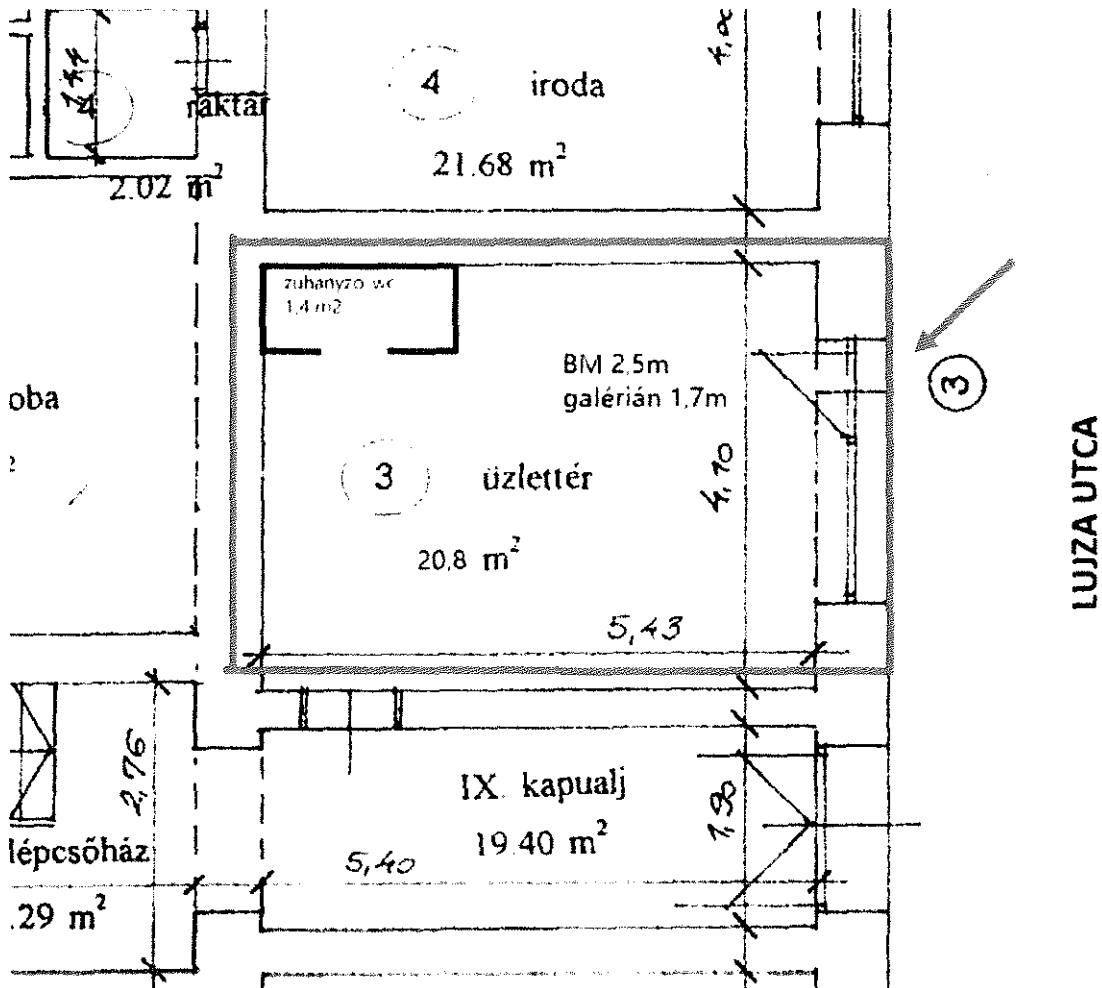
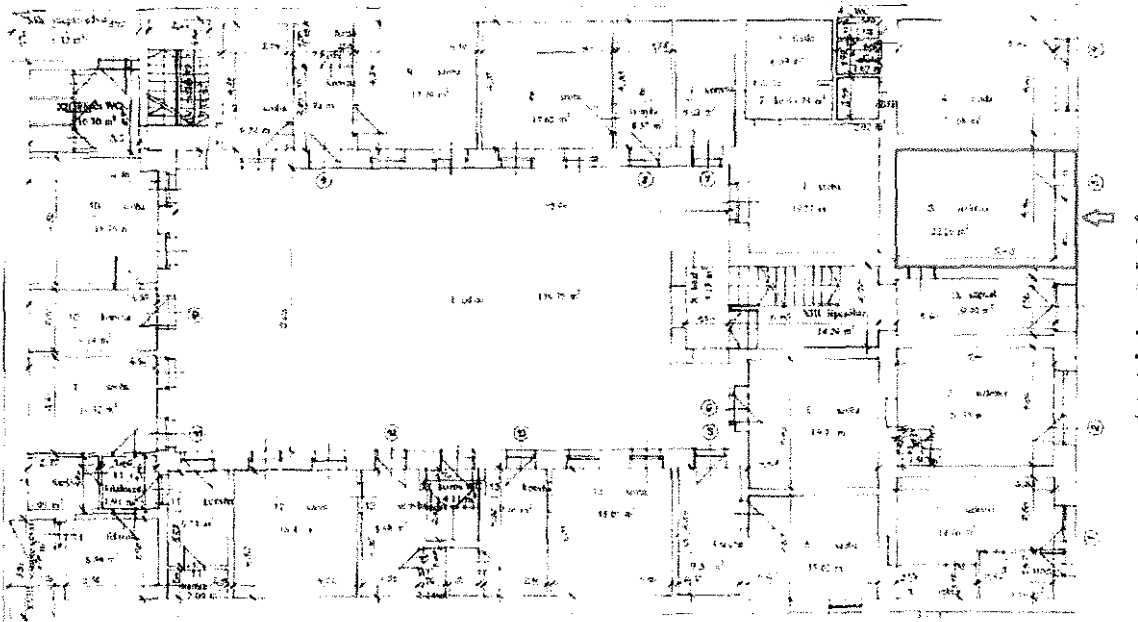
Budapest,

vevő:

Tulajdonostársak (Hadsók)

*itt okirat papmely
beviteli ponttal nem
foglalva, 3
100, III 30.*

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



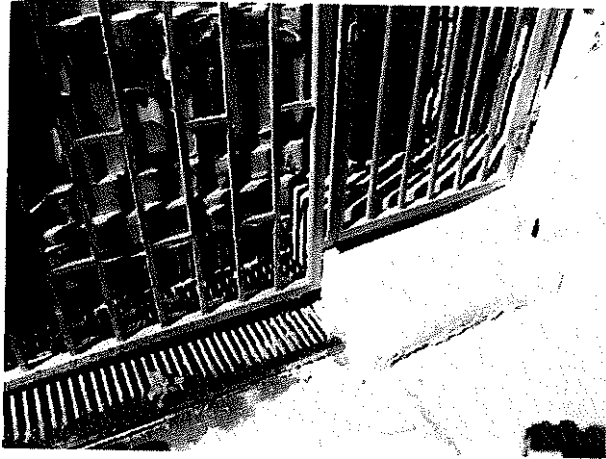
03. homlokzat



04. emeleti szintek



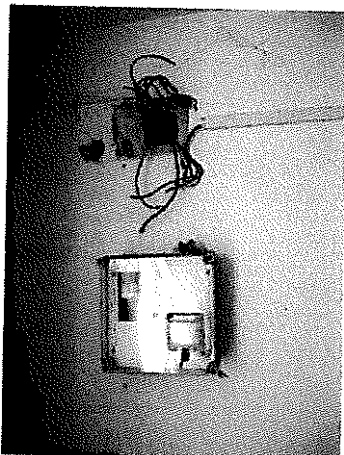
05. utcafront



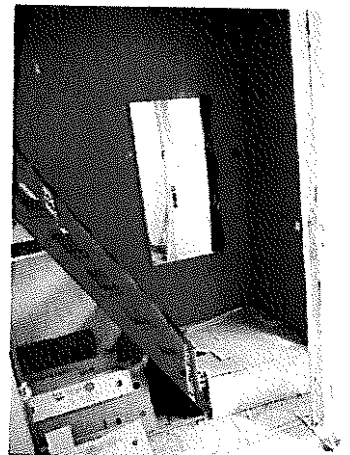
06. ráccsal védett bejárat



07. bejárat



08. kikötött villanyóra



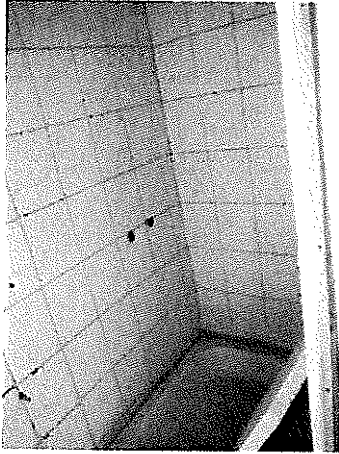
09. belső tér



10. belső tér



11. wc



12. zuhanyzó



13. belső tér



14. galéria



15. galéria

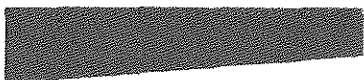


16. megbontott falazat



17. vízóra

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-747



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 4/U
(műhely)



szám alatti

35372/0/A/48 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2021. augusztus

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-747
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 4/U (műhely)
Helyrajzi száma	: 35372/0/A/48
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 19 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 19 m ² Fajlagos m ² ár: 353 578 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 814 m ²
Eszmei hányad	: 91 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
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: **6 720 000 Ft**
 azaz **Hatmillió-hétszázhuszezer- Ft.**

melyből a telek eszmei értéke: **1 630 000 Ft**
 azaz **Egymillió-hatszázharmincezer- Ft.**

likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **4 370 000 Ft**
 azaz **Négymillió-háromszázhetvenezer- 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.

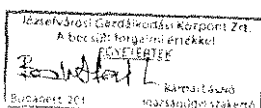
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. augusztus 2.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 5.

2021 AUG 17.



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, 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 ingatlant 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): 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 4/U (műhely)
 Tulajdoni lap szerinti területe: 19,0 m²
 Helyrajzi száma: 35372/0/A/48
 Ingatlan megnevezése: műhely
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Karácsony Sándor utca és a Dobozi utca közötti szakaszon között fekszik, a Lujza utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Tömegközlekedés szempontjából jó, 100-200 méteren belül elérhető kapcsolat van.

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

Az épület saroktelken fekszik, a Magdolna és Lujza utca találkozásánál, az ún. "Zsibárus-ház"-ban. A Zsibárus-ház a Lujza utca – Magdolna utca – Dobozi utcák határolta tömb, melyben annak idején a még egybefüggő, egymásba átjárható épületegyüttesben letelepedési engedéllyel nem rendelkező, haszid zsidók béreltek szállást, valamint a piaci árusok szervezetének egykori székhelye volt.

Az értékelt ingatlan közvetlen utcafronti bejáratral rendelkezik, amelynek bejáratú ajtaja fa tok- és szárnyszerkezettel készített és vasredőnnel védett. Az ajtó rossz, nem működik, így a szemle idejére az alsó OSB lappal takart része megbontásra került. Az ajtón belépve közvetlen az 536 cm belmagasságú műhelybe jutunk, melynek bal oldalán egy könnyűszerkezetes elemekkel választott wc-mosdó helyiség látható. A falfelület földszinti része műanyag lambériával burkolt, az alatta található falfelület nem szemrevételezhető, a felület mögött feltehetően hullik a vakolat, gyenge műszaki állapotú. A műhely fölött egy fa szerkezetes galéria kiépített, itt került elhelyezésre a kéményre kötött gázkonvektor. A galéria értéknövelő tényező.

Az albetét kiépített gáz, víz, közcatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik. Víz- és gázóra megtalálható, villanyóra leszerelve. Vízvételi lehetőség a vizes blokkban lehetséges, melegvíz-ellátás azonban nincs. Galéria belmagassága 280 cm, alatta 256 cm.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében felújítandó műszaki állapotú, utcafronti ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	lambériázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett, lambériázott	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	beton	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, redőnnel védve	felújítandó
Átlagos belmagassága:	5,36 m	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	kéményre kötött gázkonvektor	gyenge
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:


4. oldal

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 tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnájára kiépített. Az utcai homlokzat felújított, az udvari rész romos. A közös udvar burkolata több helyen megsüllyedt, hiányos. A lábazati rész felázott, vakolathiányos, és helyenként a lábazati rész is megbomlott. Feltehetően az elégtelen karbantartás és vízszigetelés hiánya miatt.

Albetét:

Az albetét belső falfelületének jelentős része műanyag lambériával burkolt, az alatta található falfelület nem szemrevételezhető, a felület mögött feltehetően hullik a vakolat. A bejárati ajtó nem használható, így az alsó része meg lett bontva, a szemle elvégzésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik, leszerelve
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – kéményre kötött gázkonvektor
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – csengő

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
műhely	beton	lambériázott	16,90 m ²	100%	16,90 m ²
wc	beton	lambériázott+ csempézett	1,90 m ²	100%	1,90 m ²
galéria	fa szerkezet	festett	19,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			37,80 m ²		18,80 m ²
Összesen, kerekítve:			38 m ²		19 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- 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 módjainként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módjainként.
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

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 Költségbebecslési 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	814 m ²
Eszmei hányad:	91 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,41 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 630 000 Ft , Egymillió-hatszázharmincezer- 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:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 4/U (műhely)	VIII. ker., Magdolna negyed	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Népszínház negyed
megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	raktár	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	19	52	85	51	47	65
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		21 900 000	39 990 000	18 300 000	18 370 000	15 700 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		379 038	423 424	322 941	351 766	217 385
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	4%	2%	2%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	15%	15%	15%
általános műszaki állapot		-10%	-15%	-10%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	5%	5%	5%
szerkezeti károsodások (pl: zizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
galéria		10%	10%	10%	10%	10%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	-16%	17%	12%	33%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		349 473	357 369	378 272	393 509	289 266
Fajlagos átlagár:		353 578 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		6 717 982 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		6 720 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, Teleki téren, jó állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/31840305
2. adat: Magdolnanegyed, Teleki téren, jó-felújított állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, hátsó részben kis lakással. ingatlan.com/31840306
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, betonos, festett falfelülettel rendelkező raktár szuterénszinten, víz, villany, csatorna van., ingatlan.com/31907129
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, vakolt falazatú, félszuterénben lévő üzlet, ingatlan.com/32307846
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, alagsori, felújítandó műszaki állapotban lévő helyiség, ingatlan.com/31983831

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

6 720 000 Ft

azaz Hatmillió-hétszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 4/U (műhely)	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bauer Sándor
ingatlan megnevezése:	műhely	raktár	raktár	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	19	20	45	50
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	130 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	2 340
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	3%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés,		0%	15%	0%
Összes korrekció:		-10%	-2%	-27%
Korrigált fajlagos alapár:		1 419 Ft/m ² /hó	1 171 Ft/m ² /hó	1 711 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 434 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti elhelyezkedésű raktár, ingatlan.com/31896738
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejárattal, szabályos négyög alakú, beton padozatú raktárhelyiség, villany közművel, ingatlan.com/31245547
3. adat: Magdolnanegyed, felújított házban, felújított belső térrel rendelkező, vizes blokk nélküli üzlet. ingatlan.com/32135770

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 434 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	294 257 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 14 713 Ft
Igazgatási költségek:	2% 5 885 Ft
Egyéb költségek:	5% 14 713 Ft
Költségek összesen:	35 311 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	258 946 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	3 700 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 700 000 Ft

azaz Hárommillió-hétszázezer- 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:	6 720 000 Ft	100%	6 720 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			6 720 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

6 720 000 Ft

azaz, Hatmillió-hétszázhuszezer- 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 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: **1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 4/U (műhely)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **6 720 000 Ft**
azaz **Hatmillió-hétszázhuszezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. augusztus 2.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 5.

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

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelési szám: 6000004/346780/2021
 2021. 07. 22

BUDAPEST VIII. KER.
 Beltérület **35372/0/A/48 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	eszmény hányad	teljes terület m2	terület hányad	tulajdoni forma
műhely	19	0	0	91/10000	0,021	önkormányzati

Bejegyző határozat: 249599/2/2004/04. 07. 19

1. bejegyző határozat: 249599/2/2004/04. 07. 19
 Társasház:
 Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 214016/1/2006/06. 08. 15
 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 249599/2/2004/04. 07. 19 terület határozat: 214016/1/2006/06. 08. 15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246917/1993. 12. 06.
 jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL ÜZEMELTŐ IRODA
 cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 65-67.

2. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érvényesítési idő: 214016/1/2006/06. 08. 15
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246917/1993. 12. 06.
 jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KER. JOSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 65-67.

III. RÉSZ

NEM TÁRTELMÁZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap


12. oldal

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Lujza u 16.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület Lujza utca 16.sz. alatti, 35372. helyrajzi számú házasp. ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1084. Budapest, Ór u 8) a Ptk. 149 §-a, a 2003. évi CXXXIII. tv. 5. § (2) bekezdése és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29./2000 (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII., Lujza u. 16. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken és műszaki leíráson szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

1. Telek: 814,00 m² térmértékben.

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
Béla u. 8. sz.

Budapest VIII.ker., Lujza u. 16. Társasház Alapító Okirata

BR. TUDAR JÓZSEF
ELNÖK
Hrsz: 1084 Budapest, Ór u. 8.
Telephely: 1084 1084
Számla: 1084 1084

7

- II. Alap-, fő- ,határoló és válaszfalakat, homlokzatok, fedémek, tetőszerkezetek, tetőhéjazatok, kémények és egyéb tetőközműves szerkezetek, bádagos szerkezetek.,
- III. Lépcsőház és lépcsőszerkezetek a korlátjaival 93,22 m²,
- IV. Pincék és pincerekeszek, pincelépcső 395,43 m²,
- V. Kapualj 34,42 m²
- V. Udvar 134,49 m²
- VII. Független folyosók a korlátjaikkal 135,69 m²
- VIII. Padlás 595,52 m²
- IX. Mosókonyha 13,30 m²
- X. Közös WC 11,46 m²
- XI. Világítóudvarok 99,24 m²
- XII. Elektromos fővezeték a külön-tulajdonú fogyasztásmérőkig .
- XIII. Az épület közös vízmérője utáni víz alap- és felszálló vezeték a szerelvényekkel a külön tulajdonú ágvezetékig.,
- XIV. Csatorna ejtő- és alapvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú leágazó vezetékig.
- XV. Gáz alap, felszálló és ágvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú illetőségű fogyasztásmérőkig.
- XVI. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek , zárak).

A közös tulajdon 10 000 /10 000-ed, azaz Tízezer Tizedred tulajdoni hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a III. fejezetben meghatározott módon.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyont részek közös birtoklásának és használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékával, illetve felszerelésével, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe.

örökhelyiség 18,22 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 88/10.000 hányaddal.

42. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 42. számmal jelölt, Fsz. Udvar 5 ajtószámú, raktárhelyiségből, WC helyiségből, zuhanyzóból álló örökhelyiség 22,07 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 107/10.000 hányaddal.

43. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 43. számmal jelölt, Fsz. Udvar 6 ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség 23,98 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 116/10.000 hányaddal.

44. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 44. számmal jelölt, Fsz. Udvar 7 ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség 34,84 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 169/10.000 hányaddal.

45. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 45. számmal jelölt, Fsz. Utcá 1. ajtószámú, 1 db Pincei raktárhelyiségből, 1 db pincei előtérből, 1 db felvonótérből, 1 db bejárati lépcsőből, 1 db Fsz.-i közlekedőből, 2 db Fsz.-i Utcá 1. ajtószám alatti műhely helyiségekből álló örökhelyiség 120,82 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 586/10.000 hányaddal.

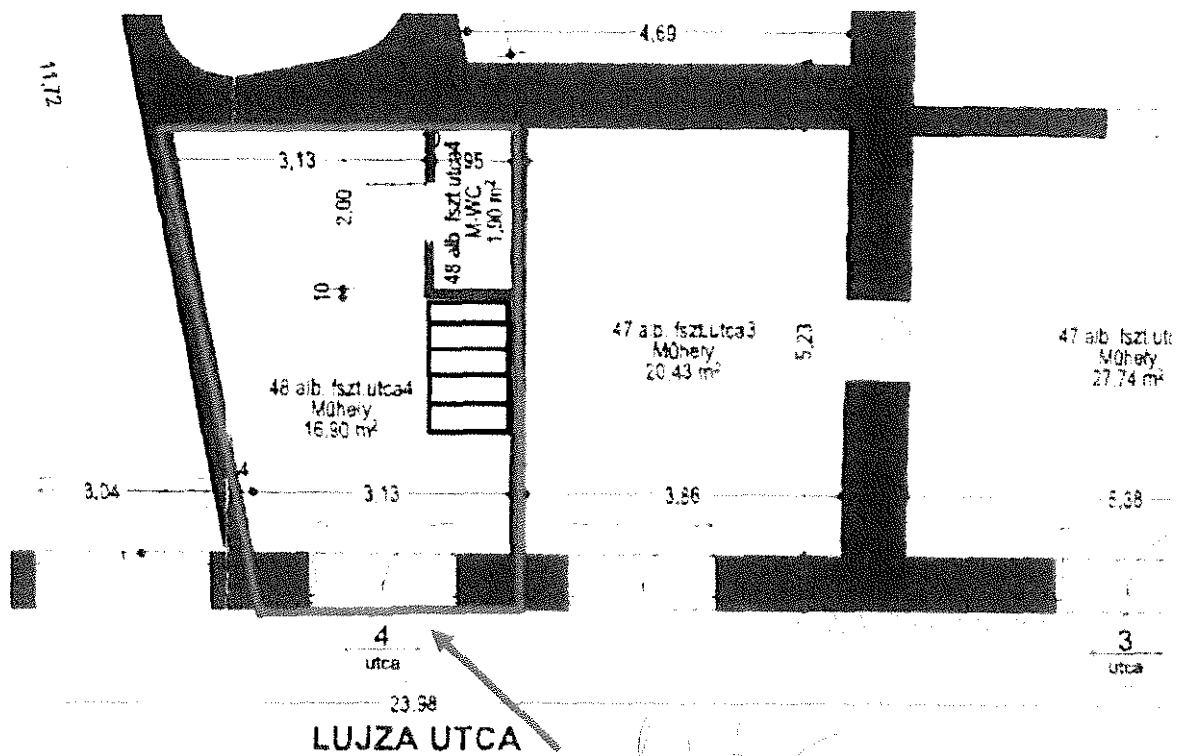
46. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 46. számmal jelölt, Fsz. Utcá 2. ajtószámú, egy db lépcsőből, 2 db műhely helyiségekből álló örökhelyiség 50,14 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 243/10.000 hányaddal.

47. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 47. számmal jelölt, Fsz. Utcá 3. ajtószámú, 3 db műhely helyiségekből álló örökhelyiség 69,18 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 336/10.000 hányaddal.

48. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 48. számmal jelölt, Fsz. Utcá 4. ajtószámú, 1 db műhely, 1 db WC-vel ellátott mosdó helyiségből álló örökhelyiség 18,80 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 91/10.000 hányaddal.

49. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 49. számmal jelölt, Fsz. Utcá 5. ajtószámú, 1 db műhely, 1 db raktár helyiségből álló örökhelyiség 31,52 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 153/10.000 hányaddal.

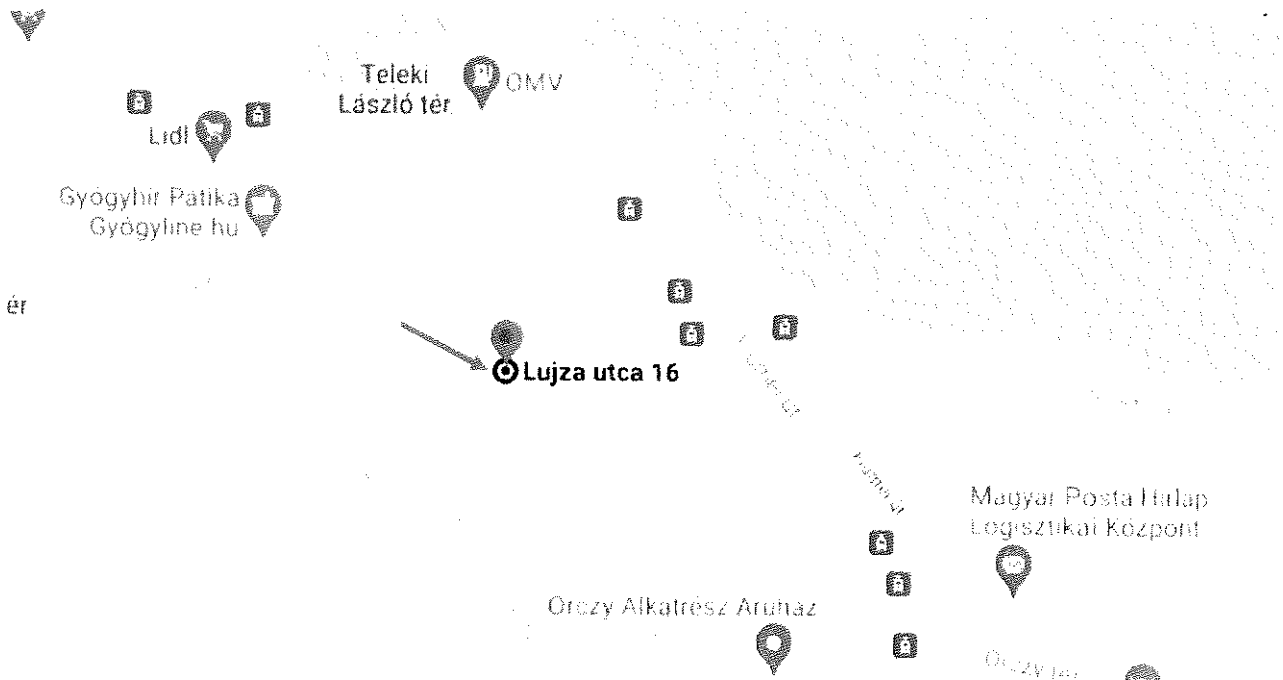
ALAPRAJZ



st készítette: SZIRÁKI FERENC építész mérnök E-2-01-2125/01
tel: (30)292-5770 - e-mail: sziraki.ferenc@freemail.hu

FÖLDS

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



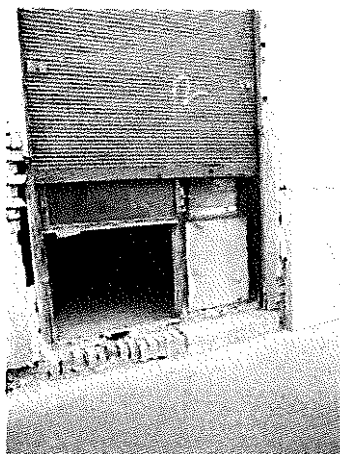
04. utcafront



05. bejárat



06. bejárat



07. bejárat



08. gázóra



09. csengő



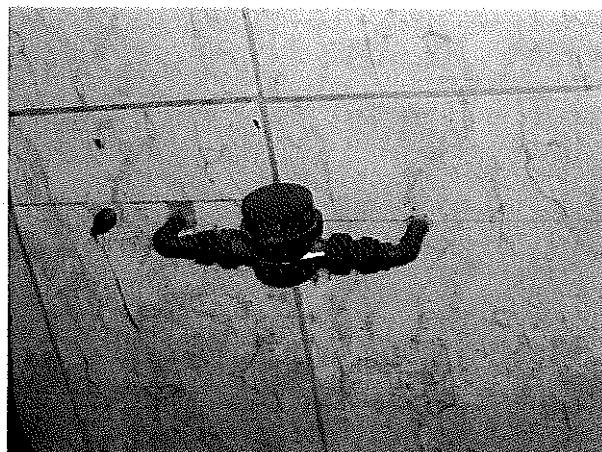
10. belső tér



11. villanyóra helye



12. wc



13. vizóra



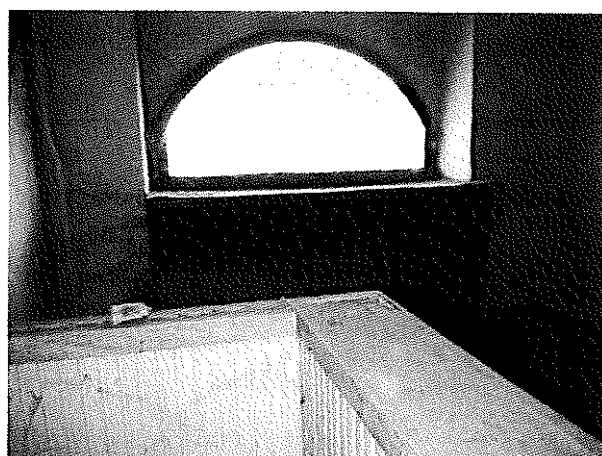
14. galéria feljárata



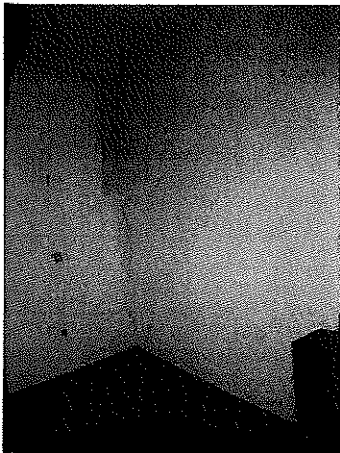
15. gázkonvektor



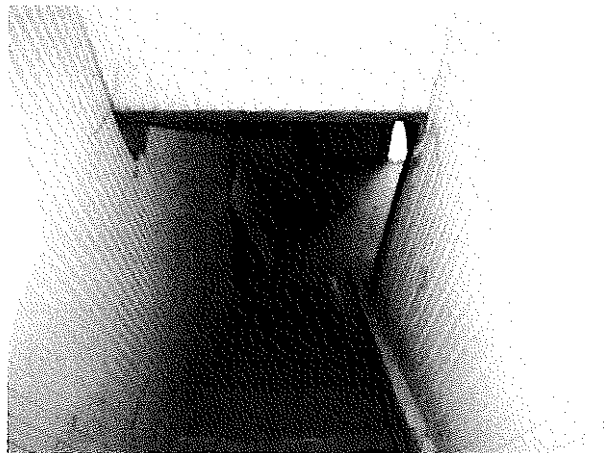
16. égéstermék-elvezető cső



17. galéria



18. galéria



19. galéria lépcső

A handwritten signature or mark, possibly a stylized name or initials, written in dark ink. It is located in the bottom right corner of the page, above the page number.

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-746

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/5.
(raktár)



szám alatti

35372/0/A/42 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2021. augusztus

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-746
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/5. (raktár)
Helyrajzi száma	: 35372/0/A/42
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 22 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 21 m ² Fajlagos m ² ár: 293 369 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 814 m ²
Eszmei hányad	: 107 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
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: **6 160 000 Ft**
 azaz **Hatmillió-egyszázhatvanezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 920 000 Ft**
 azaz **Egymillió-kilencszázhuszezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **4 000 000 Ft**
 azaz **Négy millió- 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.

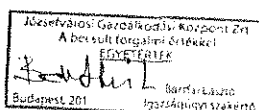
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. augusztus 2.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 4.

2021 AUG 17.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
 1085 Budapest, József köz 69
 Adószám 22771382-2-022
 www.ertekelesek.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-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 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: 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): 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/5. (raktár)
 Tulajdoni lap szerinti területe: 22,0 m²
 Helyrajzi száma: 35372/0/A/42
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Karácsony Sándor utca és a Dobozi utca közötti szakaszon között fekszik, a Lujza utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Tömegközlekedés szempontjából jó, 100-200 méteren belül elérhető kapcsolat van.

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

Az épület saroktelken fekszik, a Magdolna és Lujza utca találkozásánál, az ún. "Zsibárus-ház"-ban. A Zsibárus-ház a Lujza utca – Magdolna utca – Dobozi utcák határolta tömb, melyben annak idején a még egybefüggő, egymásba átjárható épületegyüttesben letelepedési engedéllyel nem rendelkező, haszid zsidók béreltek szállást, valamint a piaci árusok szervezetének egykori székhelye volt.

Az épület Magdolna utca felőli frontja a Magdolna projekt keretében 2015-ben megújult, azonban a Lujza utcai kapualj és a belső udvari homlokzat romos. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszfüfalas pince, földszint + 3 emelet kialakítással, utcafront felől felújított. Az albetétet a földszinti közös udvarból lehet megközelíteni. Ablak nincs, a bejárati ajtó pedig befalazásra került. Fűtés, melegvíz-ellátás nincs kiépítve, valamint a vízvételi lehetőség sem biztosított. Fűtőcső látható, vízcső látható. Valamikor galériázott volt, amely elbontásra került, a szerkezeti nyomai még láthatók. A raktárhelyiségben wc és zuhanyzó került leválasztásra, a bejárattól balra. A falak festettek, nagyon rossz állapotúak, a vízeshelyiség csempével burkolt, az aljzat beton.

Belmagasság 5,35 m.

Vízóra kiépített, gázóra a bejárat mellett jobbra a homlokzat falán látható, villanyóra nincs.

Összességében az ingatlan rossz, gyenge műszaki állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalabotzat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	beton	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, a bejárat befalazva	felújítandó
Átlagos belmagassága:	5,35 m	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	gyenge
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az ingatlant hajléktalanok vették birtokba.

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 tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnájára kiépített. Az utcai homlokzat felújított, az udvari rész romos. A közös udvar burkolata több helyen megsüllyedt, hiányos. A lábazati rész felázott, vakolathiányos, és helyenként a lábazati rész is megbomlott. Feltehetően az elégtelen karbantartás és vízszigetelés hiánya miatt.

Albetét:

A falakon mindenhol penészedés, vízesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki. Fűtés, melegvíz-ellátás nincs kiépítve, az ingatlan erőteljesen erodált állapotban van.

- Elektromos áram – épületen belül elérhető, villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik (albetétben kívül)
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	beton	festett	18,75 m ²	100%	18,75 m ²
zuhanyzó	beton	festett+csempe	2,04 m ²	100%	2,04 m ²
wc	beton	festett+csempe	1,28 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,07 m ²	100%	-0,07 m ²
Összesen:			22,00 m ²		20,72 m ²
Összesen, kerekítve:			22 m ²		21 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az 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 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 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 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
- 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.

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) 2020. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	814 m ²	
Eszmei hányad:	107	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	8,71 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 920 000 Ft	, Egymillió-kilencszázhuszezer- 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:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/5. (raktár)	VIII. ker., Magdolna negyed	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Népszínház negyed
megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	raktár	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	21	52	85	51	47	65
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		21 900 000	39 990 000	18 300 000	18 370 000	15 700 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		379 038	423 424	322 941	351 766	217 385
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	4%	2%	2%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	10%	10%
általános műszaki állapot		-10%	-15%	-10%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-23%	-31%	-3%	-8%	13%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		292 112	293 291	313 253	322 687	245 500
Fajlagos átlagár:		293 369 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		6 160 749 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		6 160 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, Teleki téren, jó állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/31840305
2. adat: Magdolnanegyed, Teleki téren, jó-felújított állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, hátsó részben kis lakással. ingatlan.com/31840306
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, betonos, festett falfelülettel rendelkező raktár szuterénszinten, víz, villany, csatorna van., ingatlan.com/31907129
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, vakolt falazatú, félszuterénben lévő üzlet, ingatlan.com/32307846
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, alagsori, felújítandó műszaki állapotban lévő helyiség, ingatlan.com/31983831

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

6 160 000 Ft

azaz Hatmillió-egyszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/5. (raktár)	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bauer Sándor
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	21	20	45	50
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	130 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	2 340
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	2%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés,		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-10%	-8%	-27%
Korrigált fajlagos alapár:		1 416 Ft/m ² /hó	1 109 Ft/m ² /hó	1 706 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 410 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti elhelyezkedésű raktár, ingatlan.com/31896738
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejáratú, szabályos négyög alakú, beton padozatú raktárhelyiség, villany közművel, ingatlan.com/31245547
3. adat: Magdolnanegyed, felújított házban, felújított belső térrel rendelkező, vizes blokk nélküli üzlet. ingatlan.com/32135770

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 410 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	319 788 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 15 989 Ft
Igazgatási költségek:	2% 6 396 Ft
Egyéb költségek:	5% 15 989 Ft
Költségek összesen:	38 375 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	281 413 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	4 020 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 020 000 Ft
azaz Négymillió-húszezer- Ft .

 9. oldal

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:	6 160 000 Ft	100%	6 160 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 020 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			6 160 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

6 160 000 Ft

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/5. (raktár)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **6 160 000 Ft**
 azaz **Hatmillió-egyszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. augusztus 2.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 4.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, F1 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 6000004/346776/2021

2021.07.22

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35372/0/A/42 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 16 Földhivatali a/jtó:0/5. "Földvizsgálat a/ást"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	szemes hányad	tulajdoni forma
raktár	22	0	0	107/10000 onkormányzati

Bejegyző határozat: 249598/2/2004/04 07 19

1. bejegyző határozat: 249598/2/2004/04 07 19

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 214016/1/2006/06 08 15

bejegyző határozat, érkezési idő: 249598/2/2004/04 07 19

torló határozat: 214016/1/2006/06 08 15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL SZÁMGYI IRCSÓ

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Batony utca 65-67

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 214016/1/2006/06 08 15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KER. JOZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Batony utca 65-67

II/1 ranghelyen

III. RÉSZ

NEH TARTALMAS 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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Lujza u. 16.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Buross u 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület Lujza utca 16.sz. alatti, 35372. helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest, Ór u 8) a Ptk. 149 §-a, a 2003. évi CXXXIII. tv. 5. § (2) bekezdése és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29 /2000 (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okirathoz és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII., Lujza u. 16. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken és műszaki leíráson szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

I. Telek: 814,00 m² térmértékben.

Budapest VIII. ker. Lujza u. 16. Társasház Alapító Okirata

MR. TUDÁSOSZTÓVÁN
CÉLROVÁZ
Hrsz: 35372/0/A/42/42
Térkép: 1/42/42/42
Gépkész: 16.00.001.001

Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.
Hrsz: VIII. Ór u. 8.
2

- II. Alap-, fő- -határoló és válaszfal² homlokzatok, födémek, tetőszerkezetek, tetőhéjazatok, kémények és egyéb tetőközműves szerkezetek, bádogos szerkezetek.,
- III. Lépcsőház és lépcsőszerkezetek a korlátjaival 95,22 m².
- IV. Pincék és pincerekeszek, pincelépcső 395,43 m².
- V. Kapualj 34,42 m²
- V. Udvar 134,49 m²
- VII. Függető folyosók a korlátjaikkal 135,69 m²
- VIII. Padlás 595,52 m²
- IX. Mosókonyha 13,30 m²
- X. Közös WC 11,46 m²
- XI. Világítóudvarok 99,24 m²
- XII. Elektromos fővezeték a külön-tulajdonú fogyasztásmérőkig..
- XIII. Az épület közös vízmérője utáni víz alap- és felszálló vezeték a szerelvényekkel a külön tulajdonú ágvezetékig..
- XIV. Csatorna ejtő- és alapvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú leágazó vezetékéig.
- XV. Gáz alap, felszálló és ágvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú illetőségű fogyasztásmérőkig.
- XVI. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilymesek, zárok).

A közös tulajdon 10 000 /10 000-ed, azaz Tízezer Tizeded tulajdoni hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a III. fejezetben meghatározott módon.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának és használatának jogával - az egyes társasházi öröklások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékával, illetve felszerelésével, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe.

örökkhelyiség 18,22 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 88/10.000 hányaddal.

42. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 42. számmal jelölt, Fsz. Udvar 5 ajtószámú, raktárhelyiségből, WC helyiségből, zuhanyozóból álló örökkhelyiség 22,07 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 107/10.000 hányaddal.

43. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 43. számmal jelölt, Fsz. Udvar 6 ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökkhelyiség 23,98 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 116/10.000 hányaddal.

44. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 44. számmal jelölt, Fsz. Udvar 7 ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökkhelyiség 34,84 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 169/10.000 hányaddal.

45. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 45. számmal jelölt, Fsz. Utca 1. ajtószámú, 1db Pincei raktárhelyiségből, 1 db pincei előtérből, 1 db felvonótérből, 1 db bejárati lépcsőből, 1 db Fsz.-i közlekedőből, 2 db Fsz.-i Utca 1 ajtószám. alatti műhely helyiségekből álló örökkhelyiség 120,82 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 586/10.000 hányaddal.

46. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 46. számmal jelölt, Fsz. Utca 2. ajtószámú, egy db lépcsőből, 2 db műhely helyiségekből álló örökkhelyiség 50,14 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 243/10.000 hányaddal.

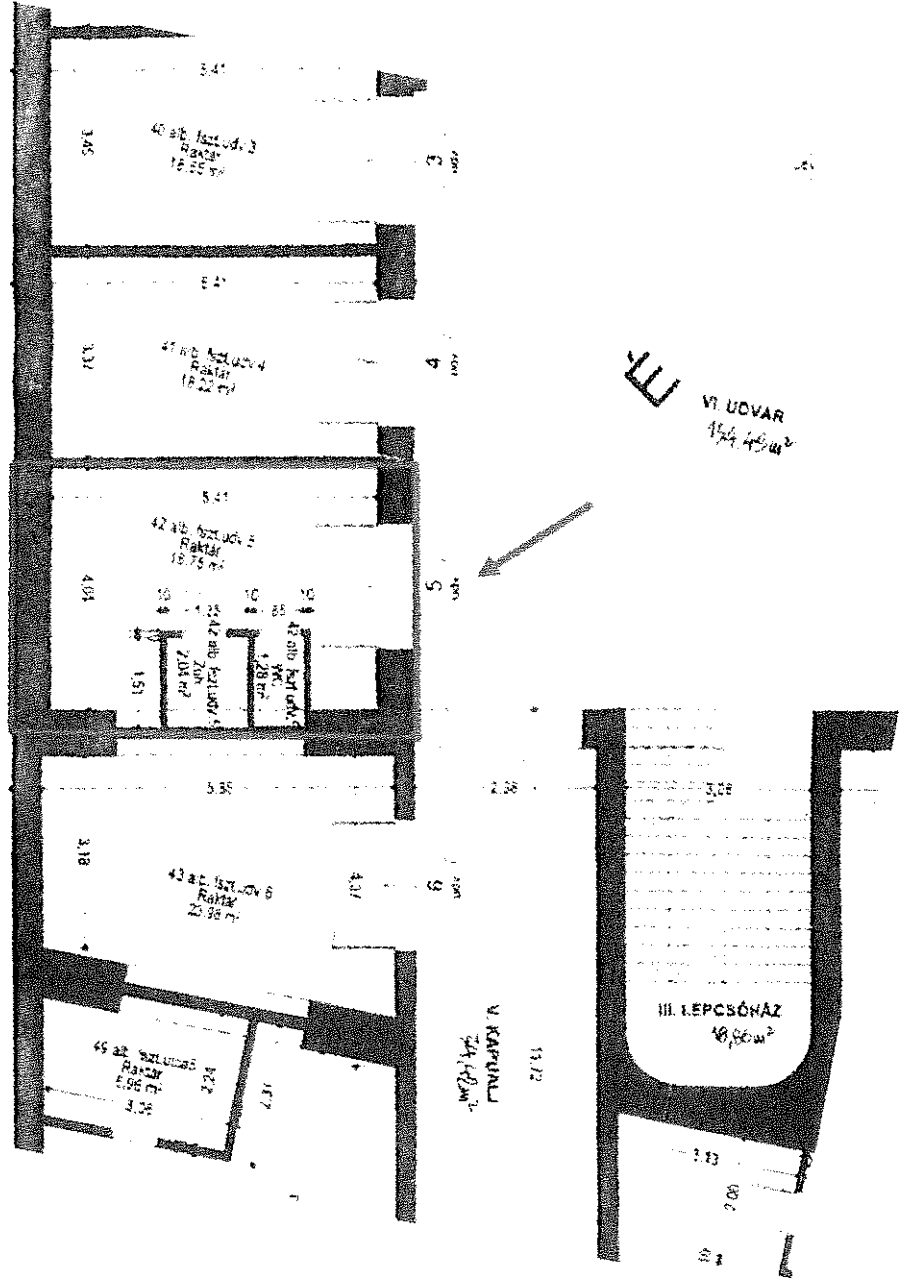
47. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 47. számmal jelölt, Fsz. Utca 3. ajtószámú, 3 db műhely helyiségekből álló örökkhelyiség 69,18m² alapterülettel, a közös tulajdonból 336/10.000 hányaddal.

48. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 48. számmal jelölt, Fsz. Utca 4. ajtószámú, 1 db műhely, 1 db WC-vel ellátott mosdó helyiségből álló örökkhelyiség 18,80m² alapterülettel, a közös tulajdonból 91/10.000 hányaddal.

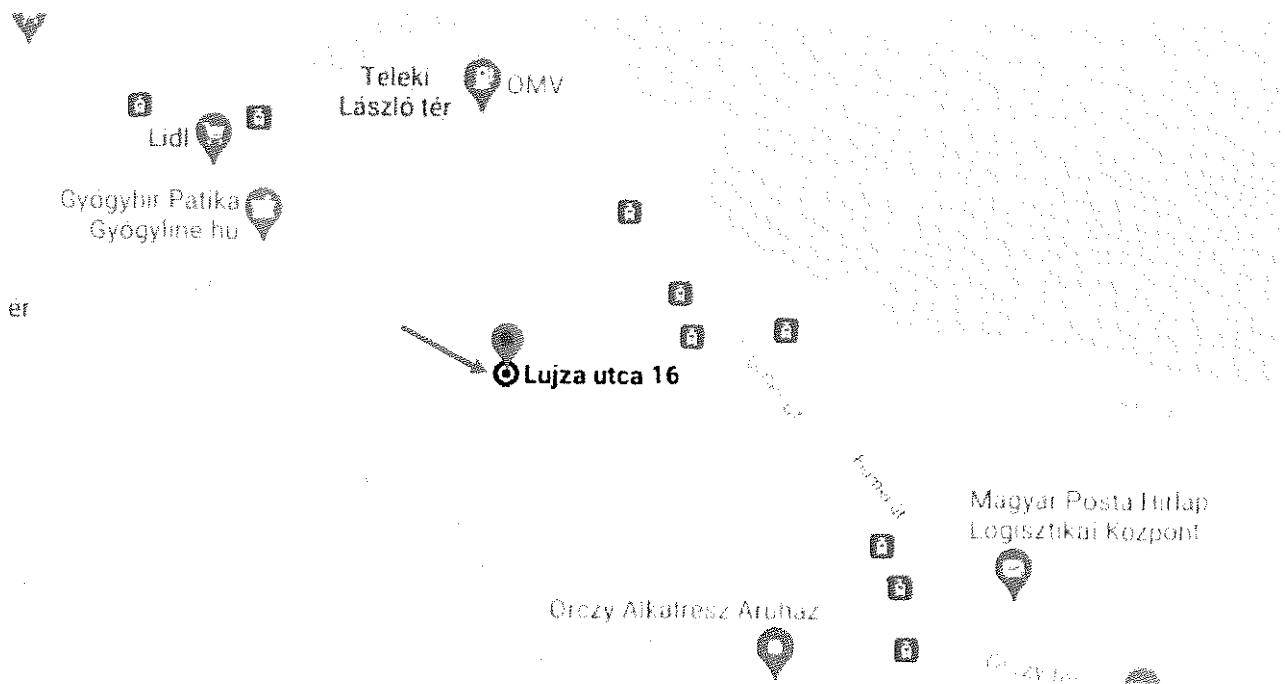
49. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 49. számmal jelölt, Fsz. Utca 5. ajtószámú, 1 db műhely, 1 db raktár helyiségből álló örökkhelyiség 31,52 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 153/10.000 hányaddal.

ALAPRAJZ

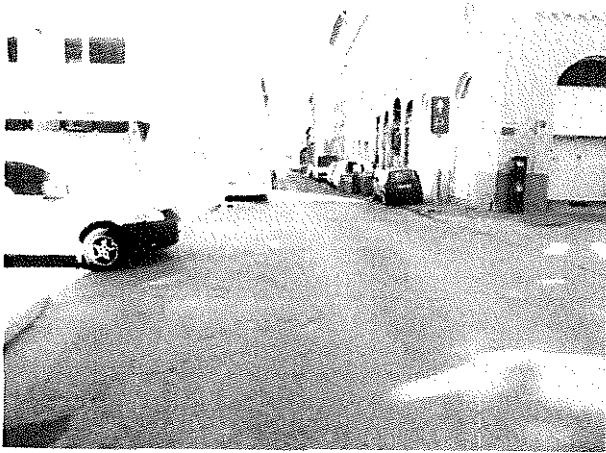
Handwritten notes:
BEMÉRESEK
10000 10000
10000 10000
10000 10000
10000 10000



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. belső homlokzat



06. udvarról nyíló bejárat



07. lefalazott bejárat



08. vízóra



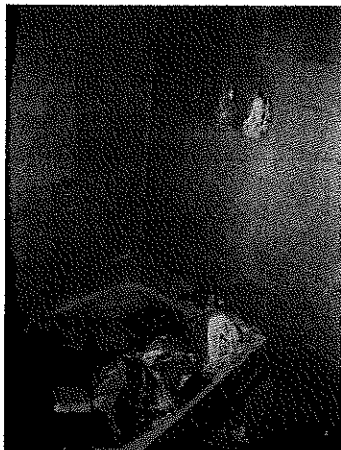
09. bejárati ajtó (előtte a befalazott rész)



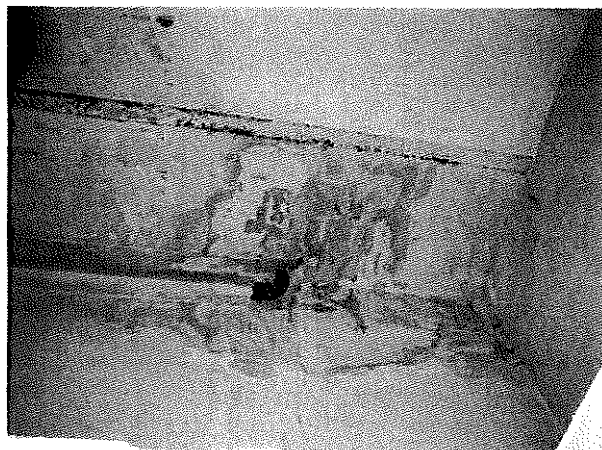
10. wc



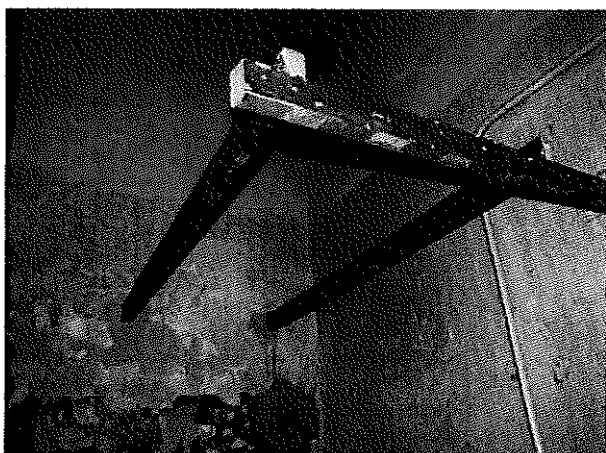
11. egykori galéria alatti rész



12. zuhanyzó



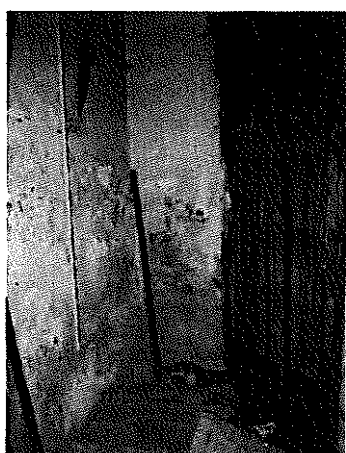
13. beázás



14. egykori galéria szerkezete



15. salétromos falazat



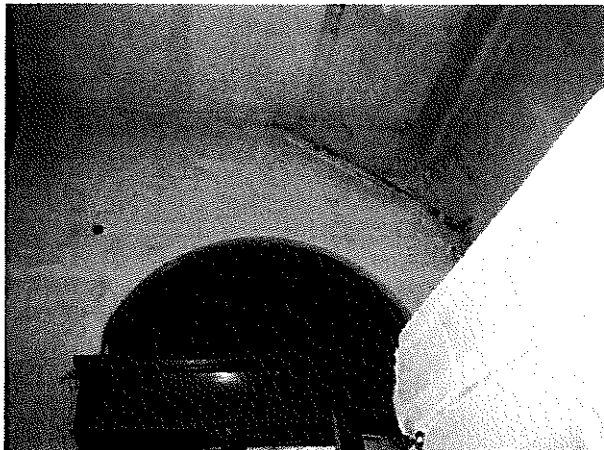
16. salétromos falazat



17. belső tér

19. oldal

150



18. falazat állapota



19. gázóra (albetétén kívül)

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-748

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 5/U
(műhely)



szám alatti

35372/0/A/49 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2021. augusztus

155

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-748
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 5/U (műhely)
Helyrajzi száma	: 35372/0/A/49
Ingtalan megnevezése	: műhely
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m ² ár: 350 641 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 814 m ²
Eszmei hányad	: 153 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai földszint
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: **11 220 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-kettőszázhúszezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **2 740 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **7 290 000 Ft**
 azaz **Hétmillió-kettőszázkilencvenezer- 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 számítható.

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

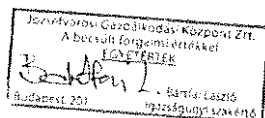
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. augusztus 2.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 5.

2021 AUG 17.



PR-Vagyonértékelő Kft.
 085 Budapest, József krt. 69
 Adószám: 22771382-42
 www.prvaltasz.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 ingatlant 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): 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 5/U (műhely)
 Tulajdoni lap szerinti területe: 32,0 m²
 Helyrajzi száma: 35372/0/A/49
 Ingatlan megnevezése: műhely
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Karácsony Sándor utca és a Dobozi utca közötti szakaszon között fekszik, a Lujza utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Tömegközlekedés szempontjából jó, 100-200 méteren belül elérhető kapcsolat van.

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

Az épület saroktelken fekszik, a Magdolna és Lujza utca találkozásánál, az ún. "Zsibárus-ház"-ban. A Zsibárus-ház a Lujza utca – Magdolna utca – Dobozi utcák határolta tömb, melyben annak idején a még egybefüggő, egymásba átjárható épületegyüttesben letelepedési engedéllyel nem rendelkező, haszid zsidók béreltek szállást, valamint a piaci árusok szervezetének egykori székhelye volt.

Az értékelt ingatlan közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik, amelynek bejáratí ajtaja fa tok- és szárnyszerkezettel készített és vasredőnnel védett. A bejárat belülről befalazásra került, így a szemle idejére az ajtó alsó OSB láppal takart része megbontásra került. Az ingatlan egylégterű, melyben egy faszerkezetű galéria látható. A galéria belmagassága 225 cm, a földszinti részé 340 cm. A galéria értéknövelő tényező. Az ingatlanban fűtés, melegvíz-ellátás, wc nincs, csak egy mosdó látható a galéria alatt. A falak rossz állapotúak, vizesek, koszosak, salétromosak.

Villanyóra és gázóra kiépített, vízóra nincs.

Összességében felújítandó műszaki állapotú, utcafronti ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	beton	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, redőnnel védve	felújítandó
Átlagos belmagassága:	5,65 m	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

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:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnájára kiépített. Az utcai homlokzat felújított, az udvari rész romos. A közös udvar burkolata több helyen megsüllyedt, hiányos. A lábazati rész felázott, vakolathiányos, és helyenként a lábazati rész is megbomlott. Feltehetően az elégtelen karbantartás és vízszigetelés hiánya miatt.

Albetét:

A falakon mindenhol penészedés, vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki. Fűtés, melegvíz-ellátás, wc nincs kiépítve, az ingatlan erőteljesen erodált állapotban van.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
műhely	beton	festett+csempe	31,86 m ²	100%	31,86 m ²
galéria	fa szerkezet	festett	31,86 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,14 m ²	100%	0,14 m ²
<i>Összesen:</i>			63,86 m ²		32,00 m ²
Összesen, kerekítve:			64 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 értékelések 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 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 értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (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.

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) 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	814 m ²
Eszmei hányad:	153 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	12,45 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 740 000 Ft , Kettőmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .

 7. oldal

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 5/U (műhely)	VIII. ker., Magdolna negyed	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Népszínház negyed
megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	raktár	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	32	52	85	51	47	65
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		21 900 000	39 990 000	18 300 000	18 370 000	15 700 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		379 038	423 424	322 941	351 766	217 385
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	4%	1%	1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	15%	15%	15%
általános műszaki állapot		-10%	-15%	-10%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	5%	5%	5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
galéria		10%	10%	10%	10%	10%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-16%	16%	11%	32%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		346 188	353 700	375 473	390 460	287 382
Fajlagos átlagár:		350 641 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 220 512 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 220 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, Teleki téren, jó állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/31840305
2. adat: Magdolnanegyed, Teleki téren, jó-felújított állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, hátsó részben kis lakással. ingatlan.com/31840306
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, betonos, festett falfelülettel rendelkező raktár szuterénszinten, víz, villany, csatorna van., ingatlan.com/31907129
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, vakolt falazatú, félszuterénben lévő üzlet, ingatlan.com/32307846
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, alagsori, felújítandó műszaki állapotban lévő helyiség, ingatlan.com/31983831

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

11 220 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kettőszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 5/U (műhely)	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Horváth Mihály tér	VIII. ker., Bauer Sándor
ingatlan megnevezése:	műhely	raktár	raktár	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	32	20	45	50
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	130 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	2 340
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés,		0%	15%	0%
Összes korrekció:		-11%	-4%	-28%
Korrigált fajlagos alapár:		1 399 Ft/m ² /hó	1 156 Ft/m ² /hó	1 680 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 411 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti elhelyezkedésű raktár, ingatlan.com/31896738
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejáratú, szabályos négyög alakú, beton padozatú raktárhelyiség, villany közművel, ingatlan.com/31245547
3. adat: Magdolnanegyed, felújított házban, felújított belső térrel rendelkező, vizes blokk nélküli üzlet. ingatlan.com/32135770

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 411 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	487 642 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 24 382 Ft
Igazgatási költségek:	2% 9 753 Ft
Egyéb költségek:	5% 24 382 Ft
Költségek összesen:	58 517 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	429 125 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	6 130 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 130 000 Ft

azaz Hatmillió-egyszázharmincezer- Ft .

 9. oldal

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:	11 220 000 Ft	100%	11 220 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 130 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			11 220 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 220 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-kettőszázhuszezer- 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 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 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: **1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 5/U (műhely)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 220 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-kettőszázhuszezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. augusztus 2.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 5.

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 Főváros Kormányhatalma Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/346783/2021

2021.09.22

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35372/0/A/49 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 16 földszint, ajtó:5/U. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	szemes hányad	tulajdoni forma
növény	32	0/0	152/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 249598/2/2004/04 07.19				

1. bejegyző határozat: 249598/2/2004/04 07.19
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törő határozat: 214016/1/2006/06 09.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 249598/2/2004/04 07.19

törő határozat: 214016/1/2006/06 09.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1 § 246817/1993.12.06
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
nev: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL GYANÚGYI IRODA
cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 214016/1/2006/06 09.15
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1 § 246817/1993.12.06
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
nev: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KER. JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67
11/1 ranghelyen

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

Bizonyító előzetes nem rendelkezik



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdon alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Lujza u 16.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.) mint a Budapest VIII. kerület Lujza utca 16.sz. alatti, 35372. helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft (1084 Budapest, Ór u 8) a Ptk. 149 §-a, a 2003. évi CXXXIII. tv. 5. § (2) bekezdése és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29 /2000 (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII., Lujza u. 16. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken és műszaki leíráson szereplő és az alábbiakban körülírt tetek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek minesenek külön tulajdonban.

I. Tetek: 814,00 m² térmértékben.

Budapest VIII. ker. Lujza u 16. Társasház Alapító Okirata

MR. TÁRSASHÁZ ELNÖK
Cégnév
1084 Budapest, Ór u 8
Tulajdonos: 35372
Képviselet: 35372

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft
Bp. VIII. ker. u. 8.

3

- II. Alap-, fő-, -határoló és válaszfalak, homlokzatok, födémek, tetőszerkezetek, tetőhéjazatok, kémények és egyéb tetőközműves szerkezetek, bádgos szerkezetek..
- III. Lépcsőház és lépcsőszerkezetek a korlátjaival 95,22 m².
- IV. Pincék és pincerekeszek, pincelépcső 395,43 m².
- V. Kapualj 34,42 m²
- V. Udvar 134,49 m²
- VII. Függető folyosók a korlátjaikkal 135,69 m²
- VIII. Padlás 595,52 m²
- IX. Mosókonyha 13,30 m²
- X. Közös WC 11,46 m²
- XI. Világítódudvarok 99,24 m²
- XII. Elektromos fővezeték a külön-tulajdonú fogyasztásmérőkig..
- XIII. Az épület közös vízmérője utáni víz alap- és felszálló vezeték a szerelvényekkel a külön tulajdonú ágvezetékig..
- XIV. Csatorna ejtő- és alapvezetékek a telekhatártól a külön tulajdonú leágazó vezetékéig.
- XV. Gáz alap, felszálló és ágvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú illetőségű fogyasztásmérőkig.
- XVI. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, zárok).

A közös tulajdon 10 000 /10 000-ed, azaz Tízezer Tizeded tulajdoni hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a III. fejezetben meghatározott módon.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Fermészetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségű, alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyomrészek közös birtoklásának és használatának jogával -, az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékaival, illetve felszereléseivel, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe.



örökhelyiség 18,22 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 88/10.000 hányaddal.

42. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 42. számmal jelölt, Fsz. Udvar 5 ajtószámú, raktárhelyiségből, WC helyiségből, zuhanyozóból álló örökhelyiség 22,07 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 107/10.000 hányaddal.

43. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 43. számmal jelölt, Fsz. Udvar 6 ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség 23,98 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 116/10.000 hányaddal.

44. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 44. számmal jelölt, Fsz. Udvar 7 ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség 34,84 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 169/10.000 hányaddal.

45. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 45. számmal jelölt, Fsz. Utca 1. ajtószámú, 1 db Pincei raktárhelyiségből, 1 db pincei előtérből, 1 db felvonótérből, 1 db bejárati lépcsőből, 1 db Fsz.-i közlekedőből, 2 db Fsz.-i Utca 1. ajtószám alatti műhely helyiségekből álló örökhelyiség 120,82 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 586/10.000 hányaddal.

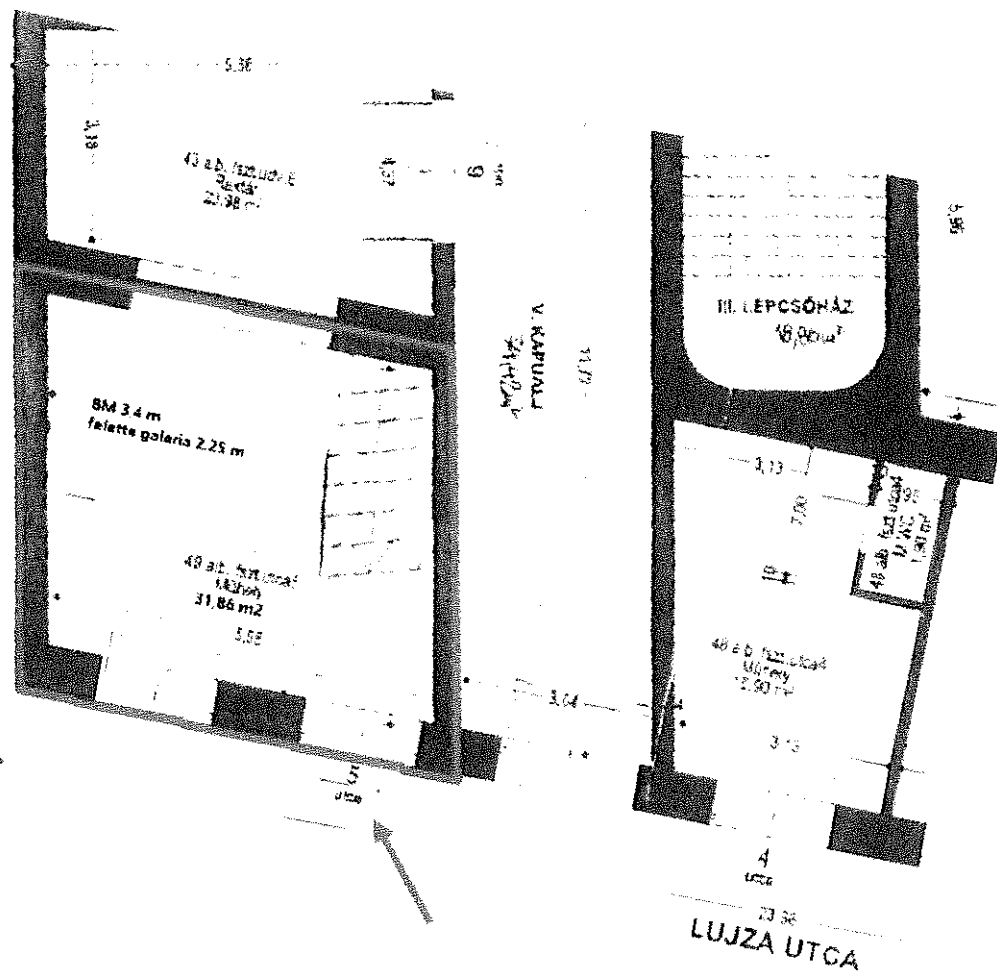
46. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 46. számmal jelölt, Fsz. Utca 2. ajtószámú, egy db lépcsőből, 2 db műhely helyiségekből álló örökhelyiség 50,14 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 243/10.000 hányaddal.

47. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 47. számmal jelölt, Fsz. Utca 3. ajtószámú, 3 db műhely helyiségekből álló örökhelyiség 69,18 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 336/10.000 hányaddal.

48. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 48. számmal jelölt, Fsz. Utca 4. ajtószámú, 1 db műhely, 1 db WC-vel ellátott mosó helyiségből álló örökhelyiség 18,80 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 91/10.000 hányaddal.

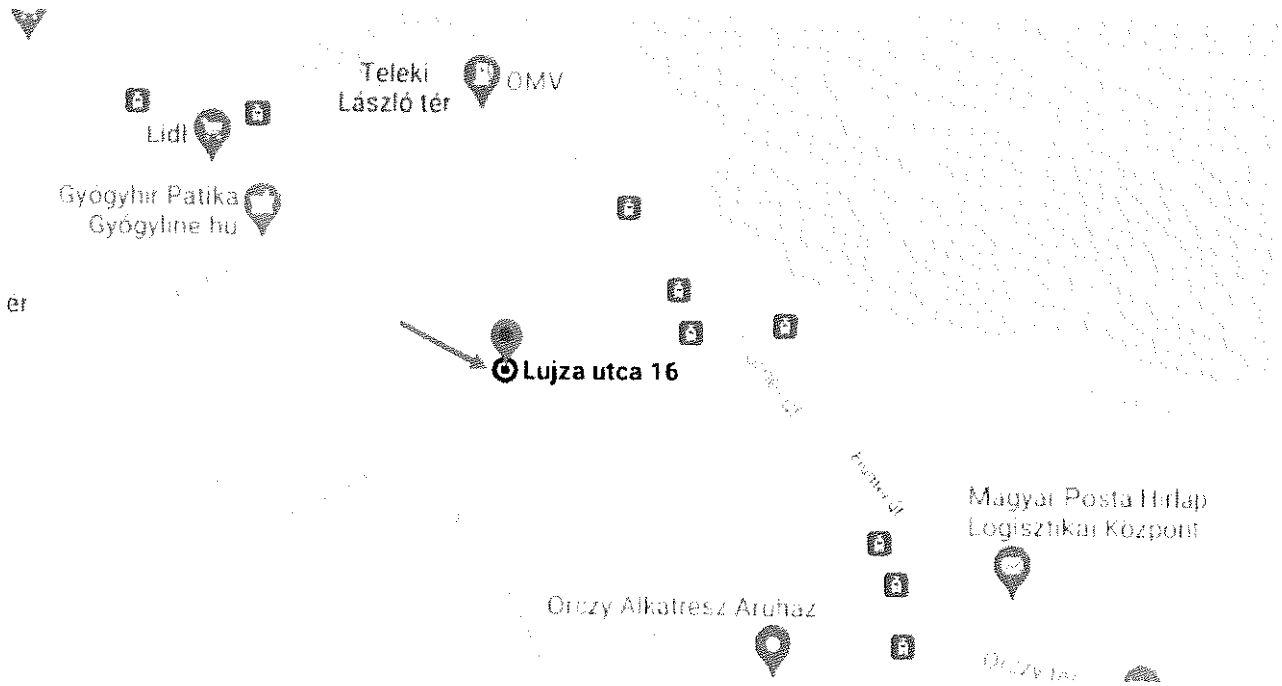
49. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 49. számmal jelölt, Fsz. Utca 5. ajtószámú, 1 db műhely, 1 db raktár helyiségből álló örökhelyiség 51,52 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 153/10.000 hányaddal.

ALAPRAJZ

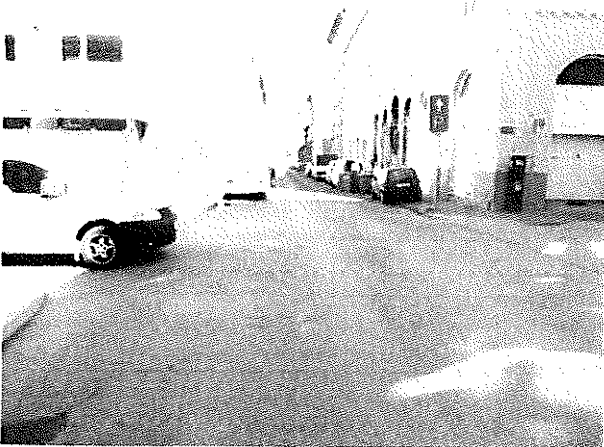


[Handwritten signature]
16. oldal

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



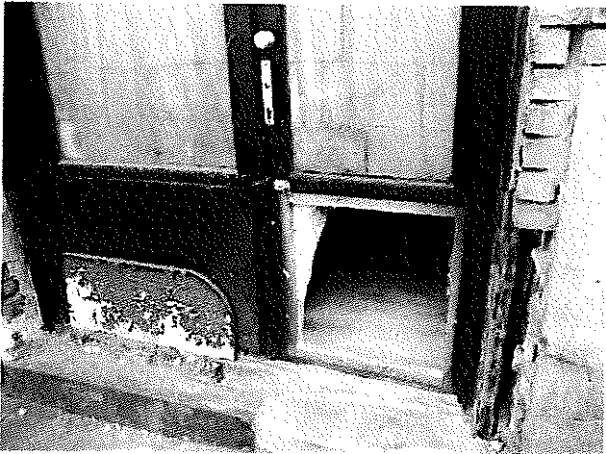
03. homlokzat



04. utcafront



05. bejárat



06. bejárat



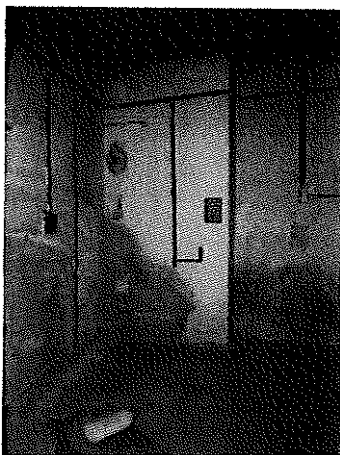
07. lefalazott bejárat



08. villanyóra/biztosítéktábla



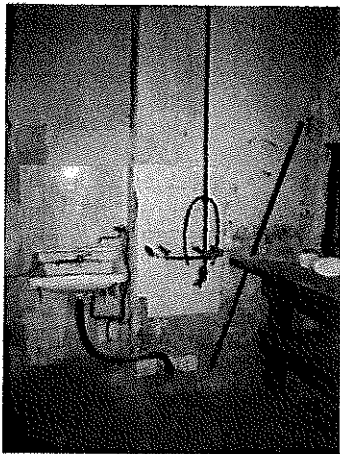
09. gázóra



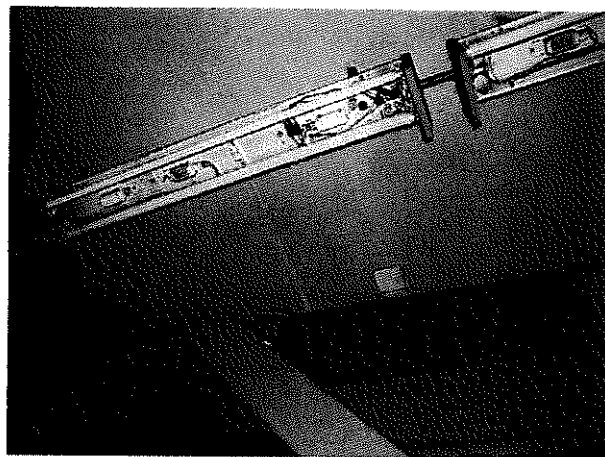
10. belső tér



11. kémény és gázcső



12. mosdó



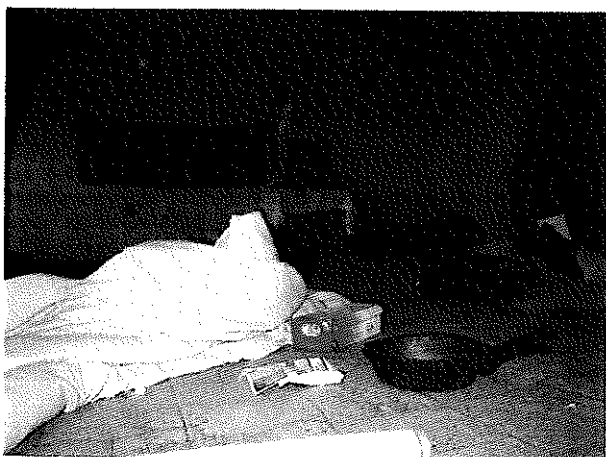
13. világítás



14. galéria feljárata



15. galéria lépcső



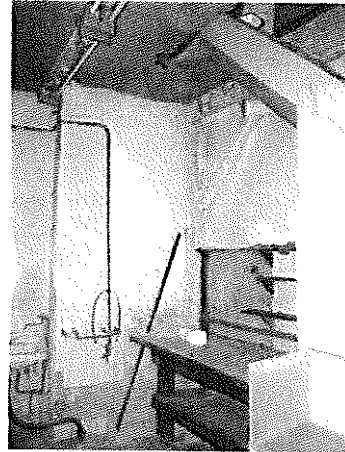
16. galéria



17. galéria



18. galéria



19. galéria alatti rész

111 - 763/2020

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégszj: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-614

Értékelési dátum:	2020-11-21
Értékelési szám:	
Adószám:	118-763/2/2020
lap	1
É.	



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 27-29. fsz. 1.



szám alatti

35437/0/A/61 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. november

Független | Megbízható | Értékmérő

145

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres üzlethelyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Lujza u. 27-29. fsz. 1.
HRSZ: 35437/0/A/61

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	457.720 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	9.150.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	6.860.000 Ft
Dátuma:	2020. november 16.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020. november 19.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	nincs

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

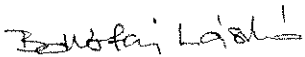
--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	..... 457.720,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	..... 9.150.000,- Ft
Likvid forgalmi érték:	..... 6.860.000,- Ft
Likvid fajlagos forgalmi érték:	..... 343.000,- Ft/m ²

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

Budapest, 2021. november 16.


Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.


176

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-614
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 27-29. fsz. 1.
Helyrajzi száma	: 35437/0/A/61
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 20 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 20 m ² Fajlagos m ² ár: 457 720 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1525 m ²
Eszmei hányad	: 80 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
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:	9 150 000 Ft
	azaz Kilencmillió-egyszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 680 000 Ft
	azaz Kettőmillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	6 860 000 Ft
	azaz Hatmillió-nyolcszázhatvenezer- Ft .

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

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

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

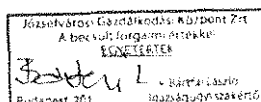
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. november 12.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. november 16.

2020 NOV 19.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
CPR-Vagyoneértékelő Kft.

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):	1086 Budapest, Lujza utca 27-29. fsz. 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	20,0 m ²
Helyrajzi száma:	35437/0/A/61
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
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 Magdolna negyed kerületrészében, a Magdolna utca és a Kálvária tér közötti szakaszon fekszik, a Lujza utcában. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó. Az aszfalt burkolatú utcába a Baross utca felől lehet behajtani, a parkolás a közterületen fizetős.

A terület infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, Iskola található.

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 + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. A kétemeletes ház építésére Láncz Sámuel és felesége Láncz Sámuelné Sichermann Laura 1893-ban kért és kapott engedélyt, ami 1894-95-ben készült el.

Az albetét Tulajdoni lap és TAO szerint 20 m²-es üzlethelyiség megnevezésű utcafronti ingatlan, melynek a bejárati ajtaja befalazásra került. Az ajtó megmaradt, a befalazás az épület homlokzati síkján látható. A belső tér egylégterű, melynek teljes területén egy fémszerkezetű galéria került megépítésre. Belmagasság a galéria alatt változó, az utcafront felőli részen 2,52 m, a lépcsőtől viszont 2,04 m. A galérián is ennek megfelelően változó a belmagasság, a lépcsőn felhaladva 2,50 m, az utcafront felőli részen pedig 2,04 m. A lépcső mögötti részen látható egy kisebb csempézett terület, itt valószínűleg egy kézmosó, vagy wc volt eredetileg, de a csapok, szaniterek leszerelésre kerültek. Víz- és villanyóra kiépített. Fűtés nincs kiépítve, szaniterek és melegvízellátás nincs. A falak festettek, a burkolat a földszint részen kerámia, a galérián fa palló, műszaki állapotuk átlagos. Az ablakok hagyományos gerébtokos szerkezetek, melyek ráccsal védettek, műszaki állapotuk felújítandó.

Összességében korszerűsítendő, felújítandó állapotú ingatlan.

Épület:


Épület építési éve:	1894-95	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	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, fa palló	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	lépcső alatt vízóránál csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,5 m	normál
Átlagos belmagassága:	2,04-2,52 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A víz- és villanyóra működőképességéről nem tudunk meggyőződni.

 4. oldal

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 teljesen leromlott műszaki állapotú, vakolathullás mindenhol látható, a díszítések hiányosak, az épület homlokzata elszürkült. Felújítva az elmúlt 20 évben biztosan nem volt.

Albetét:

A falazaton talajmenti vizesedés miatti erőteljes vakolattválás, penészesedés tapasztalható, valamint a galéria alatti részen hajszálvékony, pókhálószerű repedések láthatók, melyek valószínűleg nincsenek befolyással az ingatlanra, ezek egy esztétikai / biztonsági javítással javíthatók.

Bérlői megjegyzés:

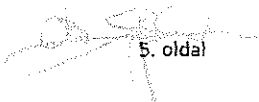
Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
üzlettér	kerámia	festett+csempe	20,40 m ²	100%	20,40 m ²
galéria	fa palló	festett	20,40 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			40,80 m ²		20,40 m ²
Összesen, kerekítve:			41 m ²		20 m ²

Megjegyzés:

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


5. oldal

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon 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 korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- 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 kiadásokból (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. IV. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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) 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 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:	1525 m ²
Eszmei hányad:	80 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	12,20 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 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:	1086 Budapest, Lujza utca 27-29. fsz. 1.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Csarnok- negyed	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	20	44	33	59	20	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	14 500 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	529 091	410 339	652 500	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	1%	4%	0%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	-15%	-15%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kiepített galéria, galériázhatóság		5%	0%	5%	0%	5%
ház kora és műszaki állapota		-5%	0%	-5%	-10%	-5%
Összes korrekció:		-8%	-19%	4%	-30%	-11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		529 200	430 151	426 342	456 750	446 157
Fajlagos átlagár:		457 720 Ft/m²				
ingatlan becsült piaci értéke:		9 154 400 Ft				
ingatlan értéke kerekítve:		9 150 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, félszuterén. ingatlan.com/ 31608619
4. adat: Orczy negyed, 2001-2010 között épült társasház földszinjén található, iroda/üzlet helyiség, ingatlan.com/31648221
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárattal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

9 150 000 Ft

azaz Kilencmillió-egyszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 27-29. fsz. 1.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	20	42	31	48
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	100 000	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		6 429	2 903	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	1%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-15%	0%	-15%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-28%	-9%	-32%
Korrigált fajlagos alapár:		4 641 Ft/m ² /hó	2 645 Ft/m ² /hó	4 449 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 912 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 912 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	751 104 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 37 555 Ft
Igazgatási költségek:	2% 15 022 Ft
Egyéb költségek:	5% 37 555 Ft
Költségek összesen:	90 132 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	660 972 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	8 810 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 810 000 Ft

azaz Nyolcmillió-nyolcszázötzezer- 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 alulértékeit 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:	9 150 000 Ft	100%	9 150 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 810 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			9 150 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 150 000 Ft

azaz, Kilencmillió-egyszázötvenezer- 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 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 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.

185

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Lujza utca 27-29. fsz. 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **9 150 000 Ft**
 azaz **Kilencmillió-egyszázötvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. november 12.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. november 16.

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., Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 80 00004/450450/20 20

2020. 11. 03

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35437/0/A/61 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 27-29. földszint. ajtó.1. "Felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	emelt hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	20	0 0	00/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.02.22

2. bejegyző határozat: 195186/1995/1995.10.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirathoz meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1 tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 195186/1995/1995.10.27

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII KER. Baross utca 65-67

III RÉSZ

REN 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)

Budapest, VIII. ker. Lujza u. 27-29. sz. ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

1.

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 LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 852. tulajdoni lapon 35437 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Lujza u. 27-29. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 111 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 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 mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

Földszinten

XVII. Kapuajt	82,70	m ²
XVIII. Műve 1	102,78	m ²
XIX. Műve 2	102,78	m ²
XX. Műve 3	85,10	m ²
XXI. Lépcsőház 1	34,24	m ²
XXII. Lépcsőház 2	9,60	m ²
XXIII. Közlekedő	70,75	m ²
XXIV. Közös WC 1	7,02	m ²
XXV. Közös WC 2	2,74	m ²
XXVI. Közös WC 3	4,88	m ²
XXVII. Légudvar 1	12,60	m ²
XXVIII. Légudvar 2	2,55	m ²
XXIX. Légudvar 3	12,60	m ²
XXX. Légudvar 4	1,22	m ²
XXXI. Légudvar 5	0,72	m ²
XXXII. Légudvar 6	0,56	m ²
XXXIII. Légudvar 7	1,18	m ²
XXXIII/1 Fűzőkoryán	10,60	m ²

I. Emeleten

XXXIV. lépcsőház 1	34,24	m ²
XXXV. lépcsőház 2	9,60	m ²
XXXVI. fűzőfolyosó 1	42,83	m ²
XXXVII. fűzőfolyosó 2	42,81	m ²
XXXVIII. Közlekedő	22,55	m ²
XXXIX. Közös WC 1	7,02	m ²
XL. Közös WC 2	2,74	m ²
XLI. Közös WC 3	4,88	m ²
XLII. Légudvar 1	1,22	m ²
XLIII. Légudvar 2	0,72	m ²

II. Emeleten

XLIV. lépcsőház 1	34,24	m ²
XLV. lépcsőház 2	9,60	m ²
XLVI. fűzőfolyosó 1	42,83	m ²
XLVII. fűzőfolyosó 2	42,81	m ²
XLVIII. Közlekedő	22,55	m ²
XLIX. Közös WC 1	7,02	m ²
L. Közös WC 2	2,74	m ²
LI. Közös WC 3	4,88	m ²

Földtárron

LII. padláster	1251,80	m ²
LIII. feljáró	8,40	m ²

61/Az önkormányzat tulajdonába kerül a tervekben a 61.számúval jelölt, a természetben "Földszinten 1.sz Uztet" galéria helyiségből, 20 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

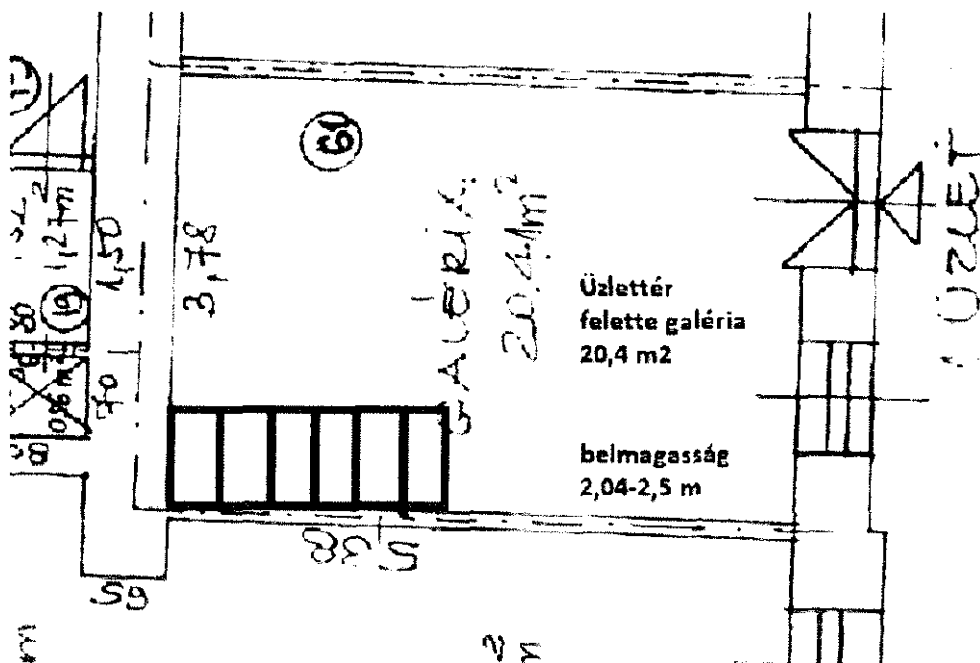
80/10.000 hányad

14. oldal

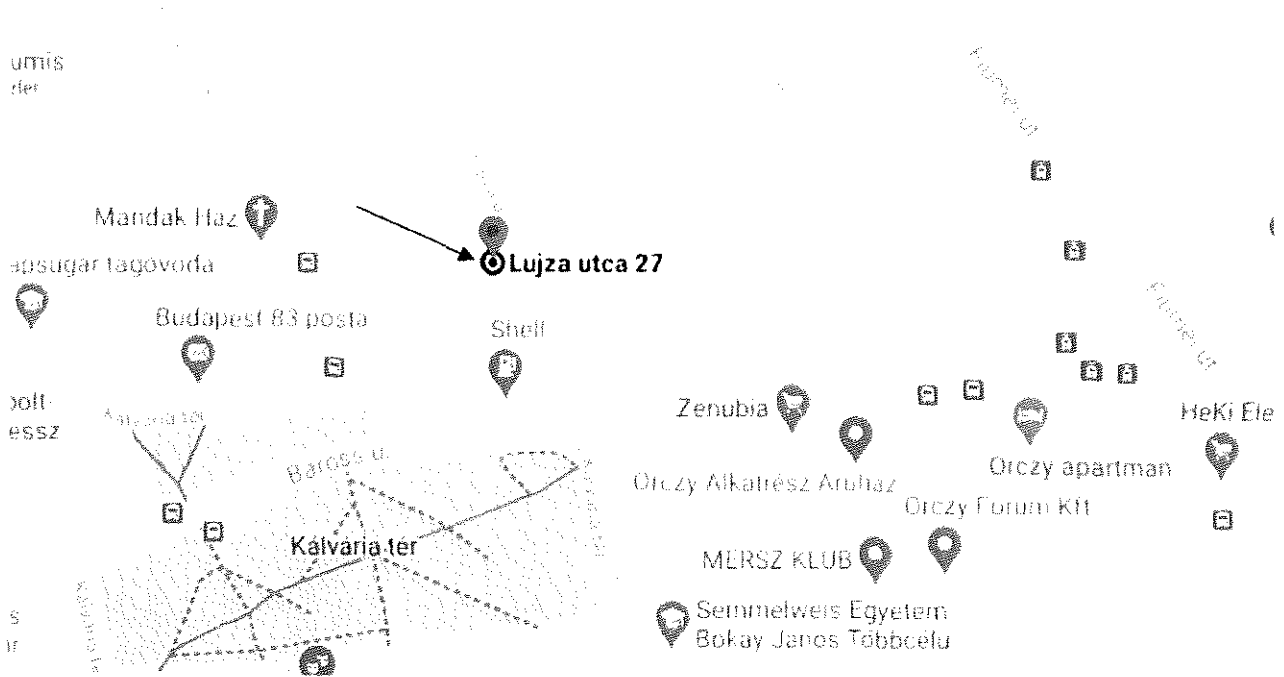
INGATLAN LEÍRÓ

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415									
Ingatlan leíró adatai 2020.11.15									
BUDAPEST VIII.KER. Belterület 35437 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény:								
1086 BUDAPEST VIII.KER. Lujza utca 27. "felülvizsgálat alatt"									
I. rész									
1. Az ingatlan adatai:									
alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	<table border="1"> <thead> <tr> <th>min.o</th> <th>terület ha m2</th> <th>kat.t.jöv. k.fill.</th> <th>alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>1525</td> <td>0.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill	0	1525	0.00	
min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill						
0	1525	0.00							
Kivett lakóház, udvar									
2. Társasház									
3. bejegyző határozat: 500008/1127/1997/97.12.10 Földrészlethez tartoznak az alapító okiratban felsorolt és közös tulajdonban lévő épületrészek, felszerelések, berendezések és helyiségek.									

ALAPRAJZ



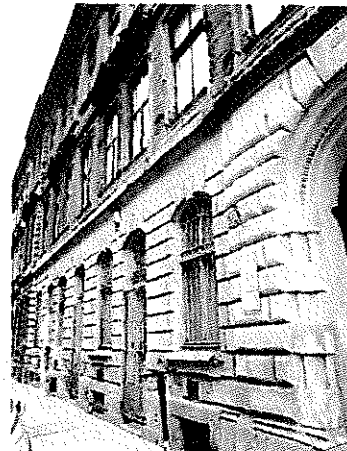
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. emeleti szintek



05. befalazott bejárat

191



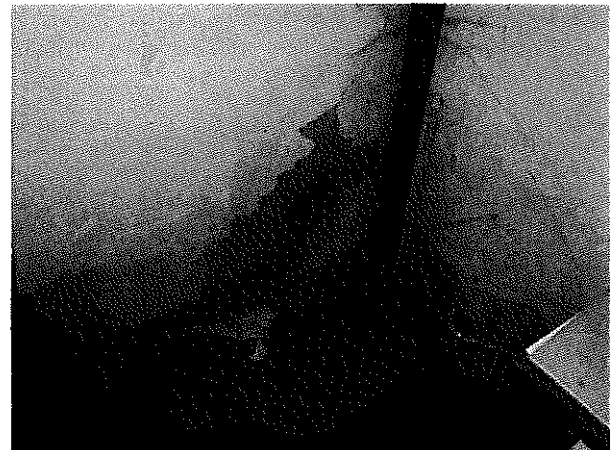
06. bejárat



07. felázás



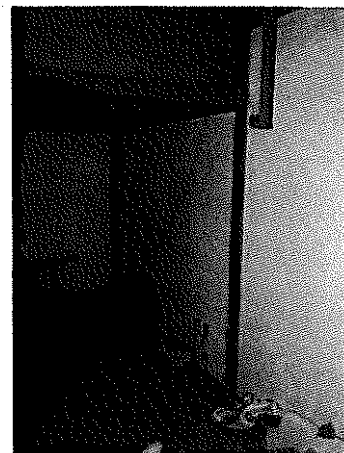
08. hagyományos gerébtokos ablak



09. felázás



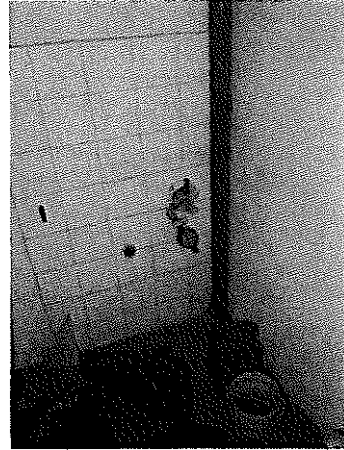
10. villanyóra



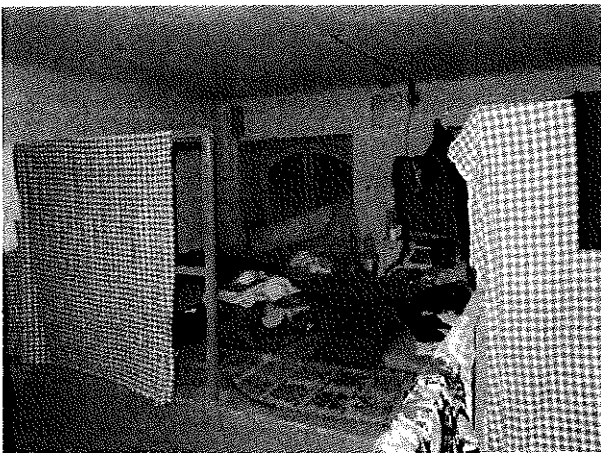
11. galéria alatti rész



12. galéria feljárata



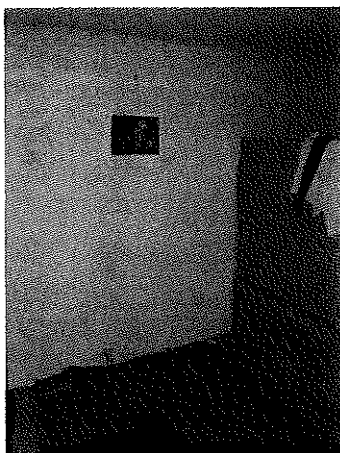
13. vízóra



14. galéria



15. galéria



16. galéria



17. galéria lépcsőzete

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Magdolna u. 49. fsz.
HRSZ: 35420/0/A/4

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 184.442 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 4.610.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke: 3.460.000
Dátuma: 2021. május 4.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2021. május 6.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	..... 184.442,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	..... 4.610.000,- Ft
Likvid forgalmi érték:	..... 3.460.000,- 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, 2021. december 14.

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



194

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-713

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Magdolna utca 49. fsz. (4.)



szám alatti

35420/0/A/4 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2021. május

Független | Megbízható | Értékmérő

195

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-713
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Magdolna utca 49. fsz. (4.)
Helyrajzi száma	: 35420/O/A/4
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m ² ár: 184 442 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 606 m ²
Eszmei hányad	: 56 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
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:	4 610 000 Ft
azaz	Négymillió-hatszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 990 000 Ft
azaz	Kettőmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	3 460 000 Ft
azaz	Hárommillió-négyszázhatvenezer- 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.

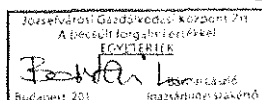
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. április 23.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. május 4.

2021 MÁJ 06.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
085 Budapest József köz 69
Adószám 22771393-2-42
www.vagyonbecselesek.com

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 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: 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): 1086 Budapest, Magdolna utca 49. fsz. (4.)
 Tulajdoni lap szerinti területe: 25,0 m²
 Helyrajzi száma: 35420/0/A/4
 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: 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, Magdolna negyed kerületrészében, a Dobozi utca és a Lujza utca közötti részen fekszik, a Magdolna utcában. Az egyirányú utcában a parkolás fizetős, környezetében az épületállomány korszerűtlen összetételű és rendkívül rossz minőségű, nagy az aránya a kis alapterületű nem komfortos lakásoknak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül közepes, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az 1890-es években épült társasház pince + földszint szintkialakítású, amely kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg földémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített.

Az albetét Tulajdoni lap és TAO szerint 25 m²-es raktár megnevezésű, udvari elhelyezkedésű ingatlan, jelenleg nincs hasznosítva. A belső tér eredetileg 2 helyiségből állt, de a kisebbik rész falazata elbontásra került, így most egy légterű a helyiség. A bejárat fémszerkezetes ajtóval ellátott, műszaki állapota jó. A falak festettek, a padozat beton, állapotuk rossz, felújítandó. Fűtés és melegvíz-ellátás nincs, villanyóra albetéten kívül, a bejárat mellett jobbra, a homlokzati falon látható. Egyéb közműóra nincs. A helyiségben egy befalazott ajtó látható, ami a szomszéd lakásba nyílt régen.

Az ingatlan alapterületi tagoltságát mutató alaprajzot a mellékletben csatoltunk.

Belmagassága 3,20 m.

Összességében felújítandó/korszerűsítendő, udvari elhelyezkedésű ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	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: raktár

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű egyszárnyú ajtó	közepes
Bejárati nyílás magassága:	2,1 m	normál
Átlagos belmagassága:	3,20 m	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	közepes
Felújítás éve:	nem történt felújítás az elmúlt időszakban	
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 külső homlokzatán vakolathullás látható, a lábazati részen betonjavítások láthatók. A belső homlokzat jobb állapotú, itt a homlokzat felújítása megtörtént, valamint az ereszcatorna is cserélésre került, kellőképp biztosítva van a felszíni vízelvezetést.

Albetét:

A belső térben fafödém és tető beszakadt egy kis helyen, a falak koszosak, vakolathiányosak, és beázás jelei tapasztalhatók.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik, amely albetétben kívül helyezkedik el.
- Vízvezeték – nincs
- Közcsatorna – nincs
- Gázvezeték – nincs
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

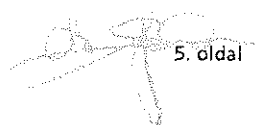
Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	beton	festett	24,52 m ²	100%	24,52 m ²
Összesen:			24,52 m ²		24,52 m ²
Összesen, kerekítve:			25 m ²		25 m ²

Megjegyzés:

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

 5. oldal

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása 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. 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 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 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) 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:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	606 m ²	
Eszmei hányad:	56	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	33,94 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,4	
Telek eszmei értéke:	2 990 000 Ft	, Kettőmillió-kilencszázkilencvenezer- 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:	1086 Budapest, Magdolna utca 49. fsz. (4.)	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	25	80	52	51	342	178
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	18 300 000	51 000 000	29 900 000
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	322 941	134 211	151 180
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	1%	1%	16%	8%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	0%	10%	10%
általános műszaki állapot		0%	0%	-15%	0%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	-5%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		3%	1%	-29%	16%	8%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		182 523	191 201	230 257	155 483	162 745
Fajlagos átlagár:		184 442 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 611 050 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 610 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, vizesedési hibákkal rendelkező raktár, ingatlan.com/31907134
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, nyers falfelülettel rendelkező raktár, ingatlan.com/30825829
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, betonos, festett falfelülettel rendelkező raktár szuterénszinten, víz, villany, csatorna van., ingatlan.com/31907129
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, nyers falfelülettel rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 3 utcafronti ablakkal rendelkező, részben felújított, pinceszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653

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

4 610 000 Ft

azaz Négymillió-hatszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Magdolna utca 49. fsz. (4.)	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	25	20	45	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	2%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	10%
Összes korrekció:		-11%	-8%	-6%
Korrigált fajlagos alapár:		1 410 Ft/m ² /hó	1 104 Ft/m ² /hó	1 302 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 272 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti elhelyezkedésű raktár, ingatlan.com/31896738
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejáratú, szabályos négyög alakú, beton padozatú raktárhelyiség, villany közművel, ingatlan.com/31245547
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten elhelyezkedő, beton padozatos raktár, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 272 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		75%
Figyelembe vehető éves bevétel:		286 200 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	14 310 Ft
Igazgatási költségek:	2%	5 724 Ft
Egyéb költségek:	5%	14 310 Ft
Költségek összesen:		34 344 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		251 856 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		3 600 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 600 000 Ft

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 610 000 Ft	100%	4 610 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			4 610 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 610 000 Ft

azaz, Négymillió-hatszáztízezer- 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 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 értékbefolyásoló 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: **1086 Budapest, Magdolna utca 49. fsz. (4.)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 610 000 Ft**
 azaz **Négymillió-hatszázötvenezer Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. április 23.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. május 4.

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 Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoka ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/132802/2021

2021.03.22

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35420/0/A/4 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII KER. Magdolna utca 49. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
raktár	25	0 0	56/1000	állami
Bejegyző határozat: 999997/1999/				torló határozat: 185855/1/1997/97.11.10
raktár	25	0 0	56/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 185855/1/1997/1997.11.10				

2. bejegyző határozat 123744/1990/1990.11.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 185855/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 4008/1981/1981.02.03

torló határozat: 185855/1/1997/97.11.10

jogcím: eredeti felvétel 128255/1990/1990.11.26

jogcím: örökös 4008/1981/1981.02.03

jogállás: tulajdonos

név: MACYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 torló határozat: 185855/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 46290/1984/1984.11.26

torló határozat: 185855/1/1997/97.11.10

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FÜV. VIII KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1085 BUDAPEST VIII KER. Sorogyi Béla utca 39

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185855/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXVII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII KER. Bogoss utca 65-67.

I R E S Z

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)

I.

Általános rendelkezések

A Bp. VIII. kerületi 836 sz. tulajdoni lapon felvett 35.420.hrsz-ú, 606 m² területű és a természetben a Budapest, VIII. Koltói A.u.49. szám alatt fekvő,

5/7 részben a M A G Y A R Á L L A M

1/7 részben Müller József

1/7 részben Kókai Imre

osztatlan közös tulajdonát képező belterületi ingatlanon álló házilag épített ingatlan a tulajdonostársak a 32/1969.(IX.30.) Korm.sz. rendelet értelmében a jelen okiratnak és a mellékelt alaprajznak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítják.

A Magyar Állam a társasházban lévő és tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használati jogával - a vevők személyi tulajdonába kívánja adni. Ezért az egész épületet felmérték és a mellékelt alaprajzok szerinti állapotot kérik az ingatlanyilvántartásban átvezetni.

II.

A.

Közös tulajdon

A szerződő felek megállapítják, hogy osztatlan közös tulajdonukba kerülnek az ingatlanok a mellékelt alaprajzban római számmal jelölt következő részletei:

- I. Az épülethez tartozó telek, az ezen levő felszerelések, berendezések és más közös érdeket szolgáló létesítmények,
- II. Az alap-, fő-, határ-, és tűzfalak, a lakáselválasztó és vírángyitódvar-falak, a kőművek, pillérek, főcémek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb közös rendeltetést szolgáló szerkezeti részek.
- III. Valamennyi az épületben levő közmű: elektromos- és gázvezeték esetén az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek mérőórájáig, víz- és csatornavezeték esetén az utcai bekötéstől az egyes külön tulajdoni illetőségek vízszintes elágazásáig a fő- illetve alapvezetők, felszálló és ejtővezetékek.
- IV. Kapualj 25,45 m²
- V. Udvar 149,47 m²
- VI. Közös WC-k 8,72 m²
- VII. Előlépcsők 3,61 m²
- VIII. Lépcső a pinceszinten 3,12 m²
- IX. Közlekedő a pinceszinten 17,52 m²
- X. Tárolók a pinceszinten 16,80 m²
- XI. Lépcső a pinceszinten 4,91 m²
- XII. Tárolók a pinceszinten 16,17 m²
- XIII. Lépcső a pinceszinten 2,51 m²
- XIV. Közlekedő a pinceszinten 15,29 m²
- XV. Tárolók a pinceszinten 18,76 m²
- XVI. Lépcső a padlásszinten 3,18 m²
- XVII. Padlástér 349,74 m²

Az osztatlan közös tulajdon 1000/1000 eszmei hányadból áll.

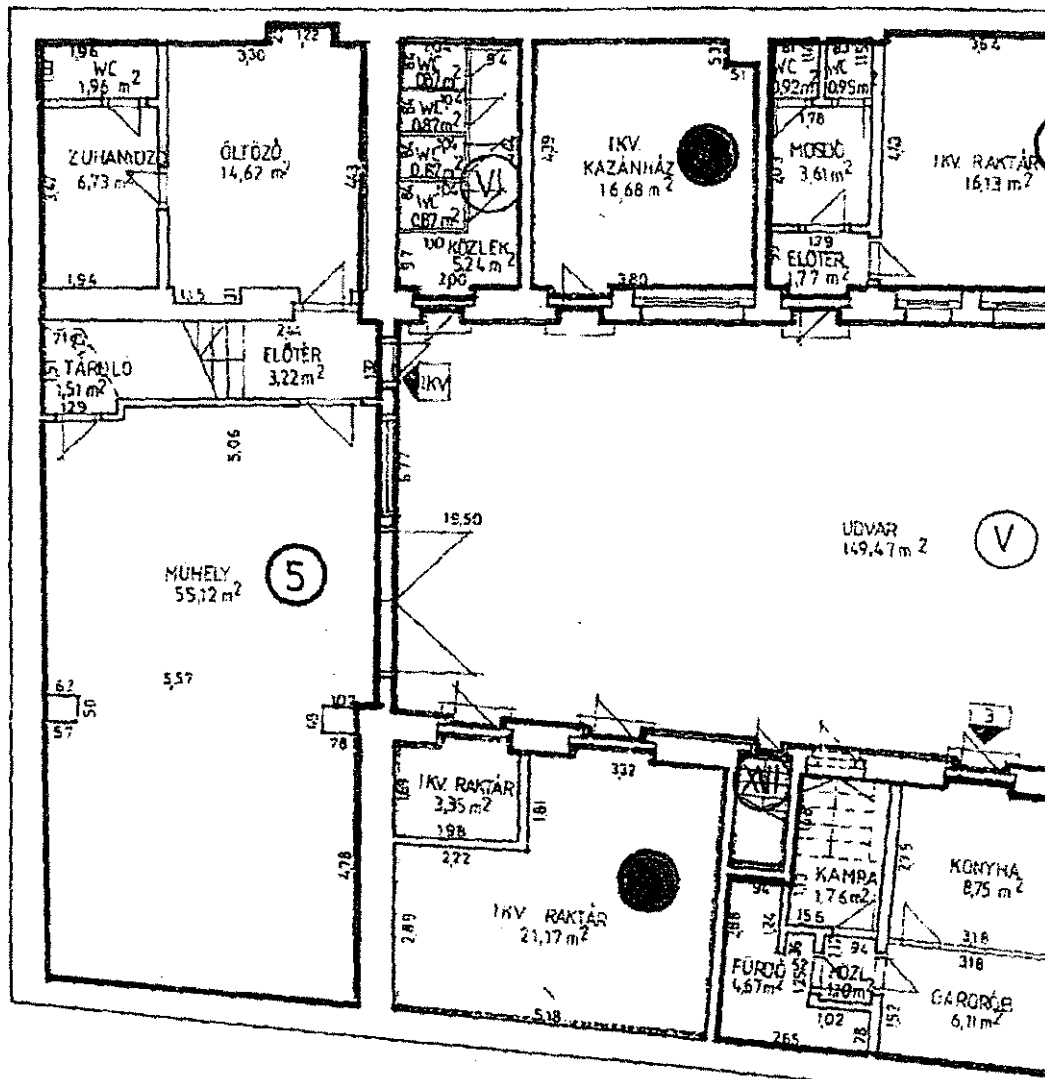
B.

Külön tulajdon

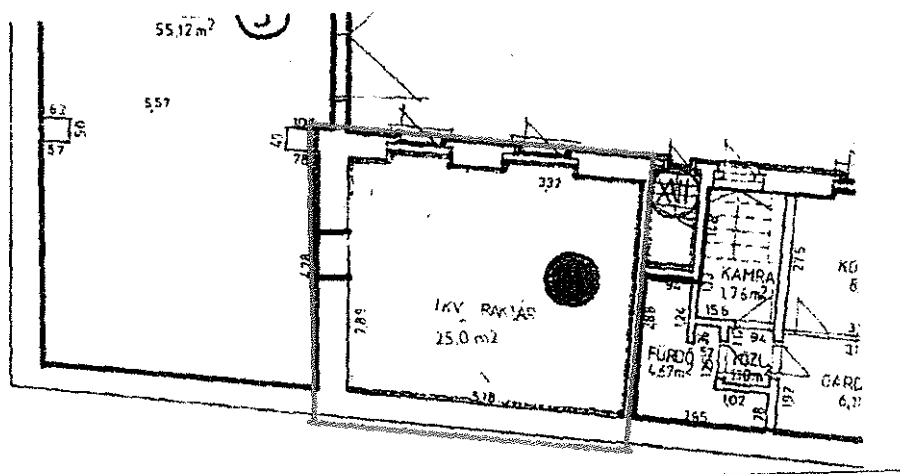
A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt tulajdonban maradó vagyont részek közös használatának jogával természetben megosztva az egyes építményrészek tartozó felszereléseikkel és berendezéseikkel együtt a tulajdonosok

4./ A 4.sz.tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 4.sorszámú jelölő földszinten lévő 2 helyiségből álló raktár összesen 25 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 56/1000 részzel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 35420/A/4. hrsz. alatt.

ALAPRAJZ

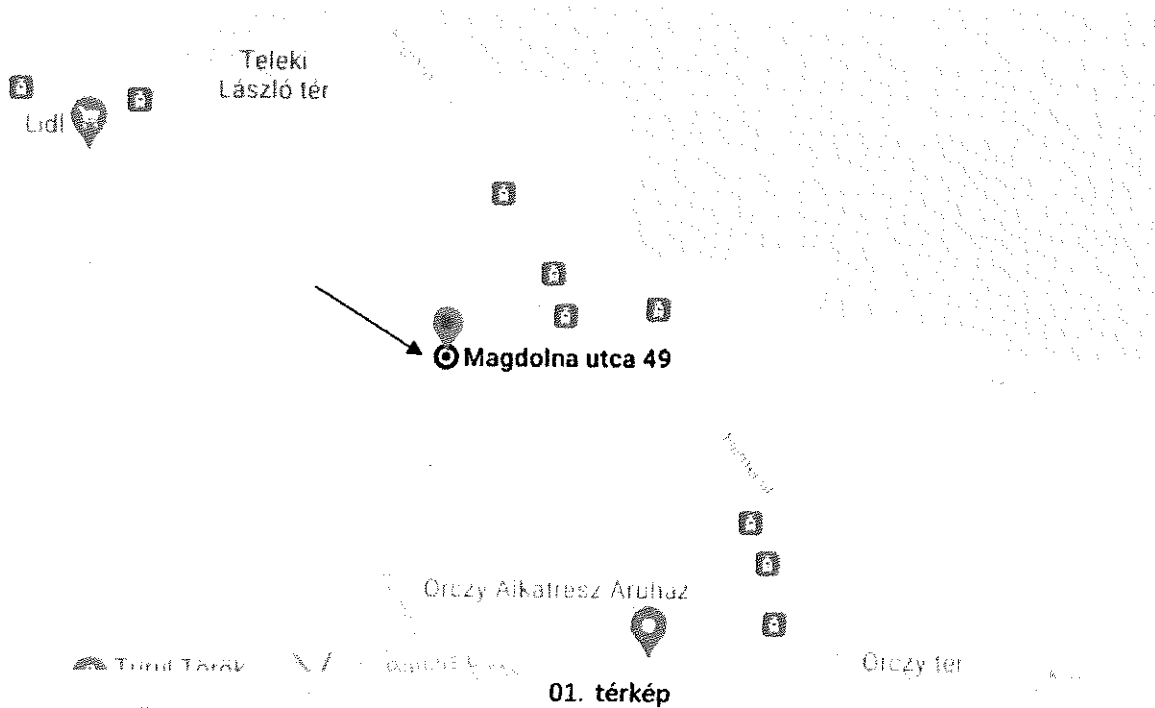


JELENLÉGI ALAPRAJZ

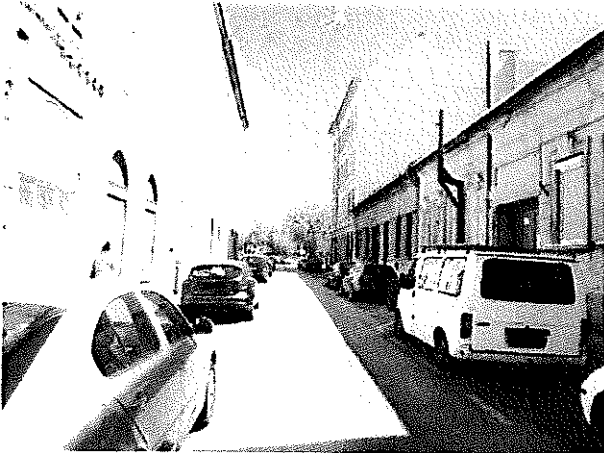


Handwritten signature

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



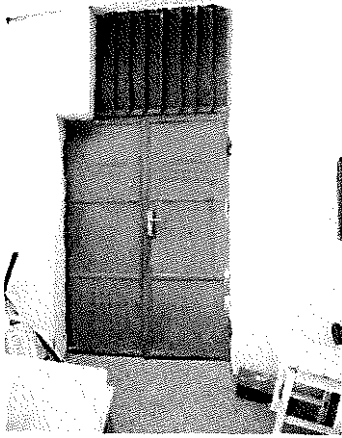
03. utcakép



04. homlokzat



05. kapubejárat



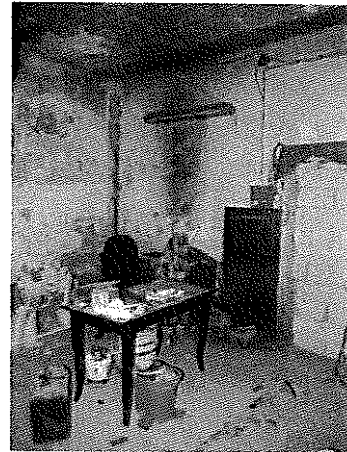
06. bejárat



07. villanyóra



08. belső udvar



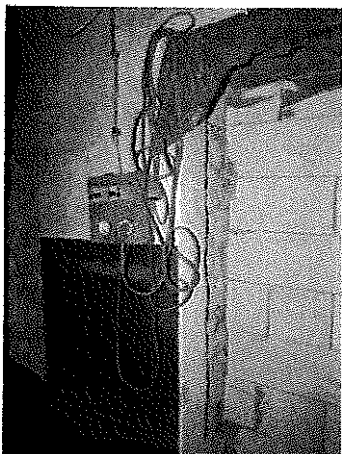
09. belső tér



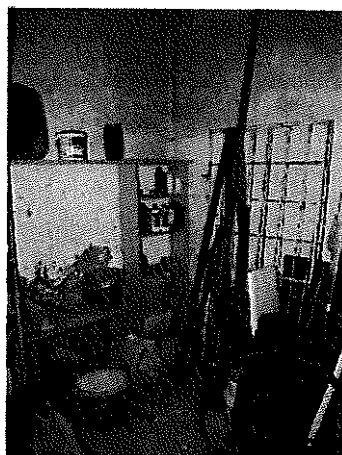
10. belső tér



11. belső tér



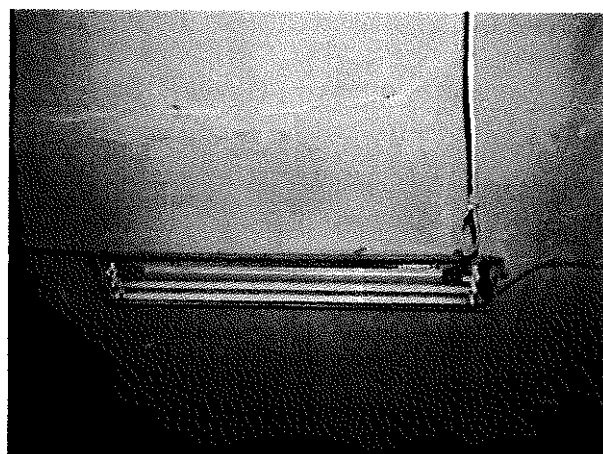
12. elektromos kapcsolók



13. belső tér



14. beázás



15. mennyezet



16. beszakadt mennyezet



17. befalazott ajtó

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Magdolna u. 49. fsz.
HRSZ: 35420/0/A/6

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 193.456 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 4.290.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke: 2.470.000
Dátuma: 2021. május 4.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2021. május 6.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

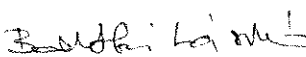
--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	.....193.456,-..... Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	.....4.290.000,-..... Ft
Likvid forgalmi érték:	.....2.470.000,-..... Ft

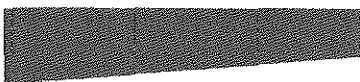
Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2021. december 14.


Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
Jozsef korut 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fovarosirorsag
Cegjsz: 01-09-942852
Adosz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatoszam: JGK-712

INGATLANFORGALMI SZAKVELEMENY

1086 Budapest, Magdolna utca 49. fsz. (6.)



szám alatti

35420/0/A/6 hrsz-ú

egyeb helyiseg ingatlanrol

Budapest, 2021. majus

Fuggetlen | Megbizható | Értékmérő

214

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-712
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Magdolna utca 49. fsz. (6.)
Helyrajzi száma	: 35420/0/A/6
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 17 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 17 m ² Fajlagos m ² ár: 193 456 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 606 m ²
Eszmei hányad	: 38 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
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:	3 290 000 Ft
azaz	Hárommillió-kettőszázkilencvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 030 000 Ft
azaz	Kettőmillió-harmincezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	2 470 000 Ft
azaz	Kettőmillió-négyszázhetvenezer- Ft .

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

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

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

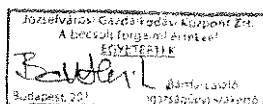
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. április 23.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. május 4.

2021 MÁJ 06.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Fogszám: 22771393-2-42
www.ertekebecselesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyoneértékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

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 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: 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):	1086 Budapest, Magdolna utca 49. fsz. (6.)
Tulajdoni lap szerinti területe:	17,0 m ²
Helyrajzi száma:	35420/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
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, Magdolna negyed kerületrészében, a Dobozi utca és a Lujza utca közötti részen fekszik, a Magdolna utcában. Az egyirányú utcában a parkolás fizetős, környezetében az épületállomány korszerűtlen összetételű és rendkívül rossz minőségű, nagy az aránya a kis alapterületű nem komfortos lakásoknak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül közepes, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az 1890-es években épült társasház pince + földszint szintkialakítású, amely kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmei, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített.

Az albetét Tulajdoni lap és TAO szerint 17 m²-es egyéb helyiség megnevezésű, udvari elhelyezkedésű ingatlan. Előzőleg kazánházként funkcionált, jelenleg nincs hasznosítva. A belső tér egylégterű, belmagassága 3,47 m. A bejárat fémszerkezetes ajtóval ellátott, műszaki állapota jó. A falak festettek, és 1,50 méter magasságig körben csempézettek. A padozat mozaik lap, amely sérült, rossz állapotú. A helyiségben gáz strangvezeték kiépített, fűtése és melegvíz-ellátása gáz cirkórol üzemelt, de a berendezés nem üzemel, a fűtés csövek is le vannak vágva. A hőleadó 1 db Radai típusú fűtőttest, közműórák nincsenek.

Az albetét jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében felújítandó/korszerűsítendő, udvari elhelyezkedésű ingatlan.

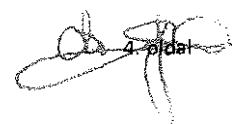
Épület:

Épület építési éve:	kb. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	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: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaik lap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű egyszárnyú ajtó	közepes
Bejárati nyílás magassága:	2,1 m	normál
Átlagos belmagassága:	3,47 m	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	gáz cirkó (nem üzemel)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	gáz cirkó (nem üzemel)	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	nem történt felújítás az elmúlt időszakban	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

 4. oldal

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 külső homlokzatán vakolathullás látható, a lábazati részen betonjavítások láthatók. A belső homlokzat jobb állapotú, itt a homlokzat felújítása megtörtént, valamint az ereszcatorna is cserélésre került, kellőképp biztosítva van a felszíni vízelvezetés.

Albetét:

A belső térben beázás, penészesedés, lábazati felőli felázás nem látható, azonban a falazat több helyen sérült, koszos, pókhálós.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízelvezetés – kiépített, hitelesített vizórával nem rendelkezik
- Közcatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával nem rendelkezik
- Hőleadó berendezés – Rada1 típusú fűtőtest
- Melegvíz-ellátás – gáz cirkó (nem üzemel)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
egyéb helyiség	mozaik lap	festett, csempézett	16,68 m ²	100%	16,68 m ²
Összesen:			16,68 m ²		16,68 m ²
Összesen, kerekítve:			17 m²		17 m²

Megjegyzés:

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

AS 5 oldal

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%. (2021. 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.

 6. oldal

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 Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

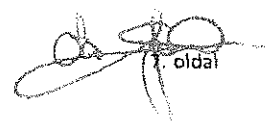
b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

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:	606 m ²	
Eszmei hányad:	38	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	23,03 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,4	
Telek eszmei értéke:	2 030 000 Ft	, Kettőmillió-harmincezer- Ft .


1. 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:	1086 Budapest, Magdolna utca 49. fsz. (6.)	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	17	80	52	51	342	178
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	18 300 000	51 000 000	29 900 000
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	322 941	134 211	151 180
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	2%	16%	8%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	0%	10%	10%
általános műszaki állapot		0%	0%	-10%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	-5%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	-5%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		8%	7%	-23%	21%	8%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		192 115	201 388	247 696	162 730	163 350
Fajlagos átlagár:		193 456 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		3 288 752 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		3 290 000 Ft				

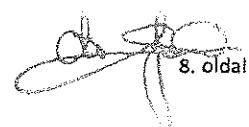
Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, vízesedési hibákkal rendelkező raktár, ingatlan.com/31907134
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, nyers falfelülettel rendelkező raktár, ingatlan.com/30825829
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, betonos, festett falfelülettel rendelkező raktár szuterénszinten, víz, villany, csatorna van., ingatlan.com/31907129
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, nyers falfelülettel rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 3 utcafronti ablakkal rendelkező, részben felújított, pinceszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653

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

3 290 000 Ft

azaz Hárommillió-kettőszázkilencvenezer- Ft .

 8. oldal

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Magdolna utca 49. fsz. (6.)	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	17	20	45	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	3%	5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	10%
Összes korrekció:		-10%	-7%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		1 422 Ft/m ² /hó	1 114 Ft/m ² /hó	1 313 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 283 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti elhelyezkedésű raktár, ingatlan.com/31896738
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejáratú, szabályos négyög alakú, beton padozatú raktárhelyiség, villany közművel, ingatlan.com/31245547
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten elhelyezkedő, beton padozatos raktár, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 283 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		75%
Figyelembe vehető éves bevétel:		196 299 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	9 815 Ft
Igazgatási költségek:	2%	3 926 Ft
Egyéb költségek:	5%	9 815 Ft
Költségek összesen:		23 556 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		172 743 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		2 470 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 470 000 Ft

azaz Kettőmillió-négyszázhetvenezer- 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:	3 290 000 Ft	100%	3 290 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 470 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			3 290 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

3 290 000 Ft

azaz, Hárommillió-kettőszázkilencvenezer- 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 értékbefolyásoló 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.

 10. oldal

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Magdolna utca 49. fsz. (6.)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **3 290 000 Ft**
azaz **Hárommillió-kettőszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. április 23.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. május 4.

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"/>

 11. oldal

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., Budafok utca 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/132815/2021

2021.03.22

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35420/0/A/6 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Magdolna utca 49. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai
megnevezés terület ezrek száma
m2 egész/fel

megnevezés	terület m2	ezrek száma egész/fel	eszmé. hányad	tulajdoni forma
Lakás	17	0 0	38/1000	állami
Bejegyző határozat: 999997/1999/				torló határozat: 185855/1/1997/97.11.10
Lakás	17	0 0	38/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 185855/1/1997/1997.11.10				torló határozat: 247928/1/2002/02.09.20
egyéb helyiség	17	0 0	38/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 247928/1/2002/02.09.20				

2. bejegyző határozat: 123744/1990/1990.11.15

Tárnaszház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 185855/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 4008/1981/1981.02.01

torló határozat: 185855/1/1997/97.11.10

jogcím: eredeti felvétel 128255/1990/1990.11.26

jogcím: öröklés 4008/1981/1981.02.01

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 torló határozat: 185855/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 46290/1984/1984.11.26

torló határozat: 185855/1/1997/97.11.10

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FÖV. VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1085 BUDAPEST VIII. KER. Somogyi Béla utca 39

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185855/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 1. §

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

I.

Általános rendelkezések

A Bp. VIII. kerületi 836 sz. tulajdoni lapon felvett 35.420.hrsz-ú, 606 m² területű és a természetben a Budapest, VIII. Keltői A.u.49. szám alatt fekvő,

5/7 részben a M A G Y A R Á L L A M

1/7 részben Müller József

1/7 részben Kókai Imre

osztatlan közös tulajdonát képező belterületi ingatlanon álló házingatlan a tulajdonostársak a 32/1969.(IX.30.) Korm.sz. rendelet értelmében a jelen okiratnak és a mellékelt alaprajznak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítják.

A Magyar Állam a társasházban lévő és tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használati jogával - a vevők személyi tulajdonába kívánja adni. Ezért az egész épületet felmérték és a mellékelt alaprajzok szerinti állapotot kérik az ingatlanyilvántartásban átvezetni.

II.

A.

Közös tulajdon

A szerződő felek megállapítják, hogy osztatlan közös tulajdonukba kerülnek az ingatlanok a mellékelt alaprajzban római számokkal jelölt következő részletei:

 13. oldal

- I. Az épülethez tartozó telek, az ezen levő felszerelések, berendezések és más közös érdeket szolgáló létesítmények,
- II. Az alap-, fő-, határ-, és tűzfalak, a lakáselválasztó és világítódver-falak, a kémények, pillérek, fűdének, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb közös rendeltetést szolgáló szerkezeti részek.
- III. Valamennyi az épületben levő közmű: elektromos- és gázvezeték esetén az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek mérőórájáig, víz- és csatornavezeték esetén az utcai bekötéssel az egyes külön tulajdoni illetőségek vízszintes elágazásáig a fő- illetve alapvezetők, felszálló és ejtővezetékek.
- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| IV. Kapualj | 25,45 m ² |
| V. Udvar | 149,47 m ² |
| VI. Közös WC-k | 8,72 m ² |
| VII. Előlépcsők | 3,81 m ² |
| VIII. Lépcső a pinceszinten | 3,12 m ² |
| IX. Közlekedő a pinceszinten | 17,52 m ² |
| X. Tárolók a pinceszinten | 16,80 m ² |
| XI. Lépcső a pinceszinten | 4,91 m ² |
| XII. Tárolók a pinceszinten | 16,17 m ² |
| XIII. Lépcső a pinceszinten | 2,51 m ² |
| XIV. Közlekedő a pinceszinten | 15,29 m ² |
| XV. Tárolók a pinceszinten | 18,76 m ² |
| XVI. Lépcső a padlásszinten | 3,18 m ² |
| XVII. Padlástér | 349,74 m ² |

Az osztatlan közös tulajdon 1000/1000 eszmei hányadból áll.

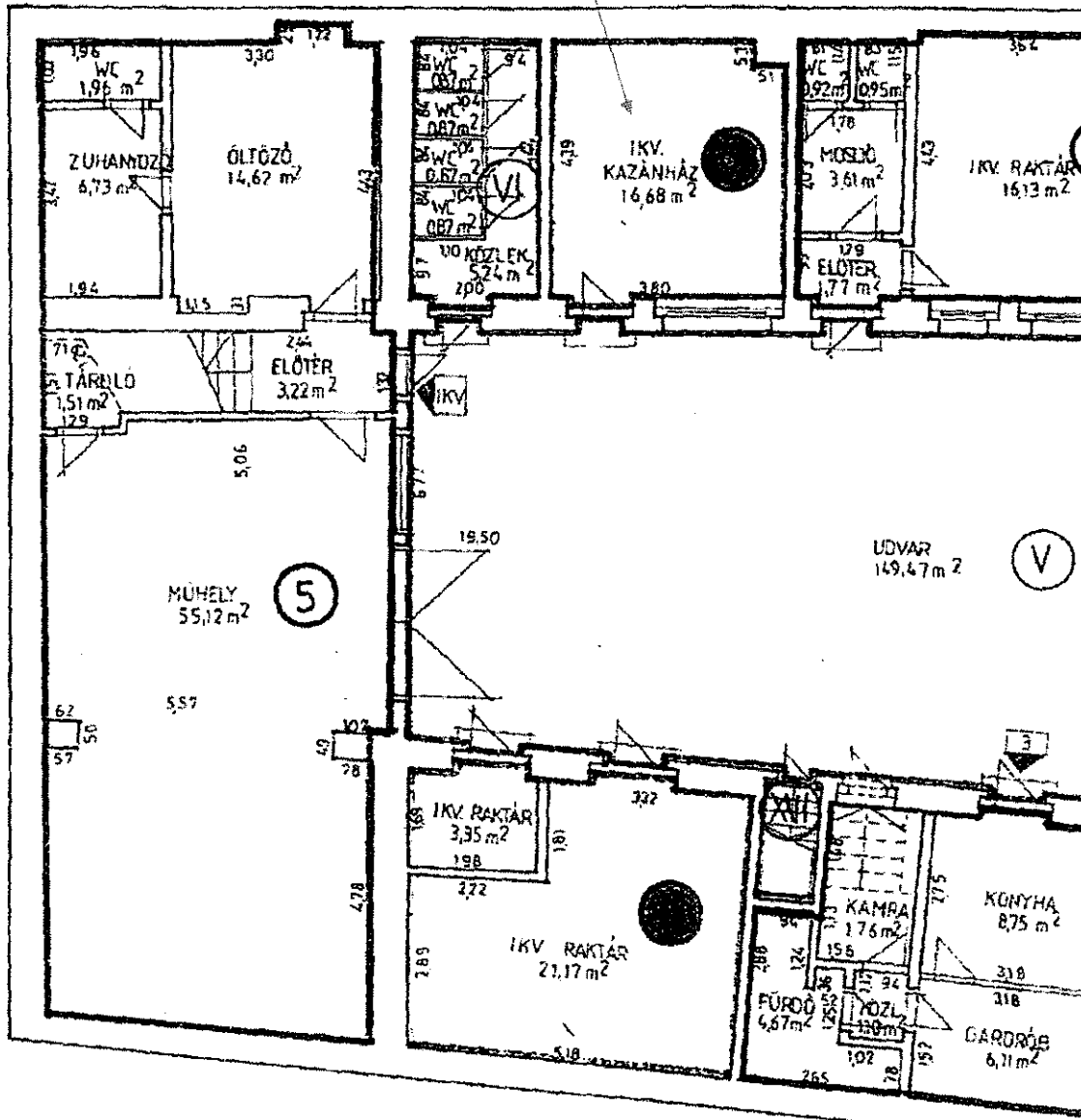
B.

Külön tulajdon

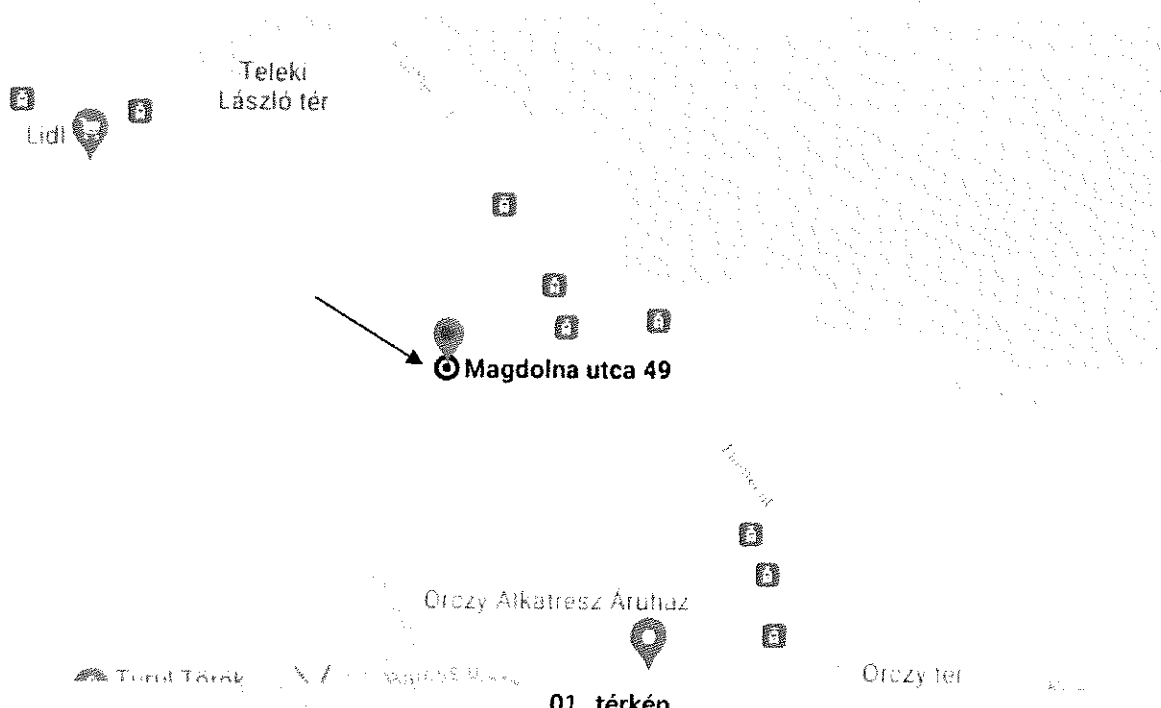
A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint tárgyszó tulajdoni illetőségük alkotó részei - a II/A. pontban felsorolt tulajdonban maradó vagyont részek közös használatának jogával természetben megosztva az egyes építményrészek tartozó felszereléseikkel és berendezéseikkel együtt a közzétett

6./ A 6.sz.tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 6.sorszámú jelölt földszinten lévő egyéb helyiség, összesen 17 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 38/1000 résszel, az újonnan nyitott tulajdoni lapon 35420/A/6 hrsz. alatt.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



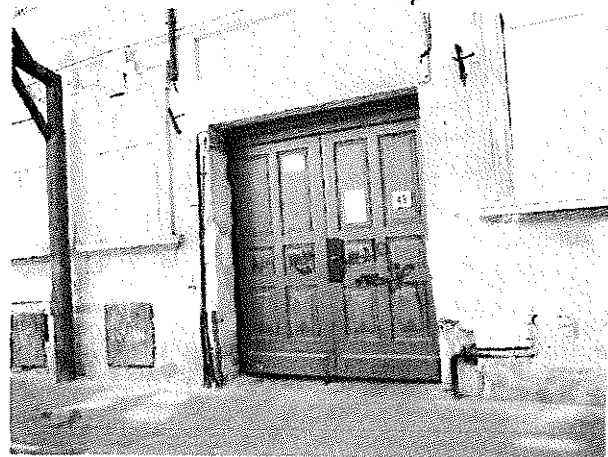
02. utcakép



03. utcakép



04. homlokzat



05. kapubejárat

 16. oldal



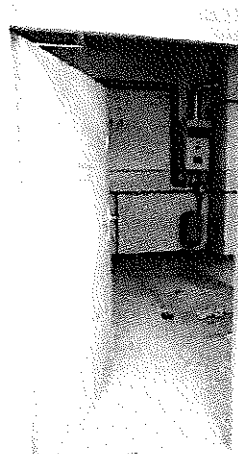
06. ingatlan elhelyezkedése



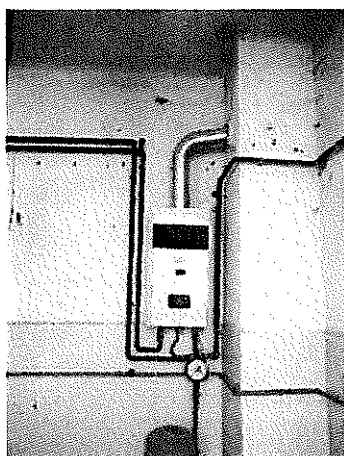
07. tetőszerkezet



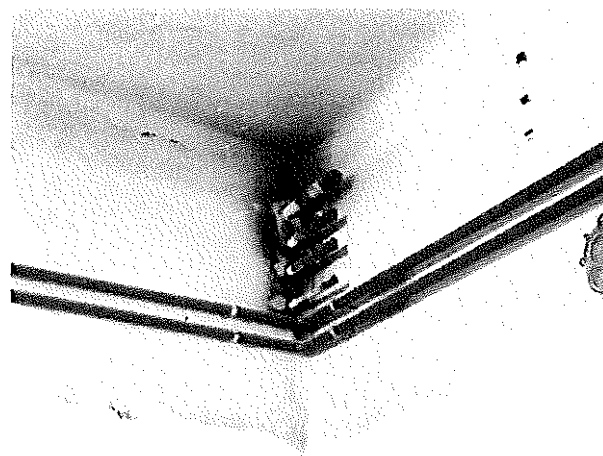
08. bejárat



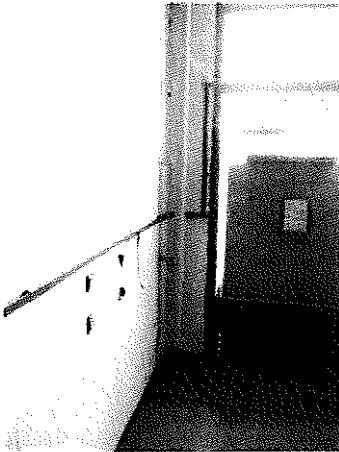
09. bejárat



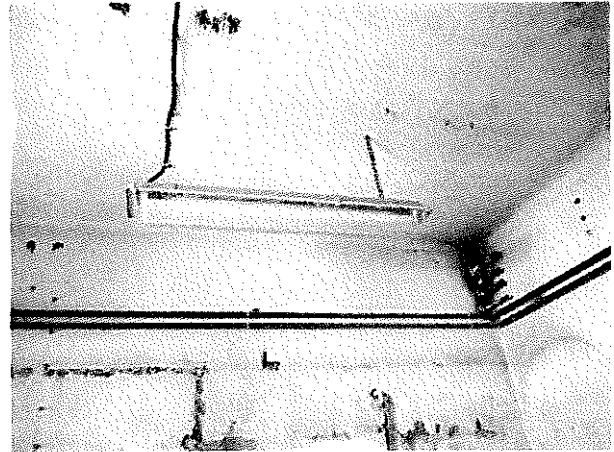
10. cirkó berendezés (nem üzemel)



11. levágott fűtéscsövek



12. gázcső vezeték



13. armatúra



14. belső tér



15. Radal típusú radiátor, falikút

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(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-749

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Népszínház utca 19. pinceszint



szám alatti

34818/0/A/70 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

232

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-749
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Népszínház utca 19. pinceszint
Helyrajzi száma	: 34818/0/A/70
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 199 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 199 m ² Fajlagos m ² ár: 153 055 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1303 m ²
Eszmei hányad	: 365 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
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:	30 460 000 Ft
	azaz Harmincmillió-négyszázhatvanezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	10 460 000 Ft
	azaz Tízmillió-négyszázhatvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	19 800 000 Ft
	azaz Tizenkilencmillió-nyolcszázvanezer- 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 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. július 27.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

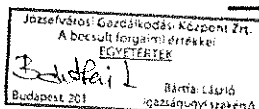
Budapest, 2021. augusztus 3.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1065 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbeeslesek.com

Lakatos Ferenc

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

2021 AUG 17.



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 ingatlant 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, Népszínház utca 19. pinceszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	199,0 m ²
Helyrajzi száma:	34818/0/A/70
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	<ul style="list-style-type: none"> Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. A hozzá tartozó 3 db raktárral.

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 Népszínház negyed kerület részében, a Blaha Lujza tér közelében, a Népszínház és a Vig utcák által határolt telekterületen található, utcafronti zártosú beépítésű társasház földszintjének Vig utca felőli utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejárattal. Az utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 4-6 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 checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a Népszínház és a Vig utcák által határolt telekterületen található, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház földszintjének Vig utca felőli utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejáráttal. A pince + földszint + 7 emelet szintkialakítású épület az 1911-1912 között épült Lajta Béla tervei alapján szecessziós építészeti stílusban, eredetileg gazdagon díszített homlokzattal, egyedi megoldású homlokzati nyílászárókkal, és homlokzati díszítőelemekkel. Budapest Főváros Önkormányzatának 54/1993. (1994. II. 1.) Főv. Kgy. rendelete alapján helyi védeltséget élvez: (<https://net.jogtar.hu/rendelet?docid=99300054.FOV&dbnum=104&council=fovaros×hift=20010601>). A függőleges teherhordó szerkezet kisméretű falazótégla szerkezet, a földem acélgerendás porosz süveg, a homlokzat 2019-ben került felújításra.

A vizsgált ingatlan valaha asztalosműhelyként funkcionált, jelenleg nincs hasznosítva. Bejárati nyílás magassága 210 cm, a belmagassága 305 cm, az alsósori részhez betonlépcső vezet. A belső térben felázások, vakolathullások láthatók, az utcafront felőli részen penészedés is látható. A falak vakoltak, amely részben leomlott. Több helyen alumínium konzolok láthatók, mely valószínűleg egy gipszkarton fedéshez kellettek, azonban a gipszkarton csak részben maradt meg. Az aljzat betonozott, a fűtésrendszer nincs kiépítve, melegvízellátás nem biztosított. Hátsó részen egy fürdőszoba került kiépítésre, melyben zuhanyzó és wc is van. A nyílászárók fém szerkezetek, melyek szintén rossz állapotúak.

Gáz csomópont van, vízóra kiépített, villanyóra helye megtalálható, de villanyóra albetétben belül nincs.

Összességében felújítandó állapotú, utcafronti bejáratú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1911-1912	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 7 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás porosz süveg földem szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	betonozott	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	305 cm	normál
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

 4. oldal

235

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház utcafronti homlokzata felújításban részesült 2019-ben, egységes kőporos vakolattal ellátott, szerkezeti és esztétikai hiba nem tapasztalható. A belső homlokzat műszaki és esztétikai állapotáról információ nem áll rendelkezésre.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem részesült felújításban, a falakon mindenhol penészedés, vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – gázcsomók van, hitelesített gázórával nem rendelkezik
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincs

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	beton	vakolt	10,95 m ²	100%	10,95 m ²
raktár	beton	vakolt	68,22 m ²	100%	68,22 m ²
raktár	beton	vakolt	53,08 m ²	100%	53,08 m ²
üzlet	beton	vakolt	66,49 m ²	100%	66,49 m ²
mérési korrekció			0,26 m ²	100%	0,26 m ²
Összesen:			199,00 m ²		199,00 m ²
Összesen, kerekítve:			199 m ²		199 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belüli 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.



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 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:	Népszínház negyed	
Társasház telek területe:	1303 m ²	
Eszmei hányad:	365	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	47,56 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	10 460 000 Ft	, Tízmillió-négyszázhatvanezer- 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, Népszínház utca 19. pincszint	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	199	80	52	71	342	178
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	7 990 000	51 000 000	29 900 000
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	101 282	134 211	151 180
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-6%	-7%	-6%	7%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	15%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	5%	5%
általános műszaki állapot		0%	0%	5%	0%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	-5%	0%	-5%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	5%	5%	5%
Összes korrekció:		-6%	-12%	24%	12%	4%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		167 068	165 355	125 184	150 517	157 151
Fajlagos átlagár:		153 055 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		30 457 945 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		30 460 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, vizesedési hibákkal rendelkező raktár, ingatlan.com/31907134 |
| 2. adat: | Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, nyers falfelülettel rendelkező raktár, ingatlan.com/30825829 |
| 3. adat: | Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált, vizesedett falszerkezetű, boltozatos raktár, ingatlan.com/29942210 |
| 4. adat: | Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, nyers falfelülettel rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671 |
| 5. adat: | Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 3 utcafronti ablakkal rendelkező, részben felújított, pincszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653 |

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

30 460 000 Ft

azaz Harmincmillió-négy százhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 19. pincszint	VIII., ker., Bókay János	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	199	100	45	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		900	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-7%	-10%	-9%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	5%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		8%	0%	-4%
Korrigált fajlagos alapár:		976 Ft/m ² /hó	1 197 Ft/m ² /hó	1 330 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 168 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, utcai szuterén, felújítandó állapotú raktár, ingatlan.com/31860246
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejáratú, szabályos alakú, beton padozatú raktárhelyiség, villany közművel, ingatlan.com/31245547
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten elhelyezkedő, beton padozatos raktár, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 168 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 231 347 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	111 567 Ft
Igazgatási költségek:	2%	44 627 Ft
Egyéb költségek:	5%	111 567 Ft
Költségek összesen:		267 762 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 963 586 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		28 050 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

28 050 000 Ft

azaz Huszonnyolcmillió-ötvenezer- Ft .

 9. oldal

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:	30 460 000 Ft	100%	30 460 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	28 050 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			30 460 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

30 460 000 Ft

azaz, Harmincmillió-négyszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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, Népszínház utca 19. pincszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **30 460 000 Ft**
 azaz **Harmincmillió-négyszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. július 27.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 3.

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 utca 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/347167/2021

2021.07.22

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34818/O/A/70 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Népszínház utca 19. pincésint. "feldolgozás alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	199	0/0	365/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999985/1999/1999.02.11

2. bejegyző határozat: 205983/1993/1993.10.11

Társmagán

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felújítások.

3. bejegyző határozat: 205983/1993/1993.10.11

a hozzátartozó i db raktárral.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 205983/1993/1993.10.11

jogcím: 1991. évi XCIII. tv. 1. § 205983/1993/1993.10.11

jogcím: eredeti felvétel 205983/1993/1993.10.11

jogállás: tulajdonos

nev: VIII KER ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 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

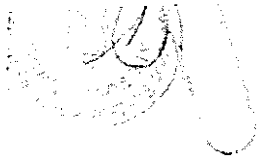
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

 12. oldal

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)



TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Örksefővárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 309. sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 14818 hrsz-ú 1303 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Népszínház u. 19. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm. sz. r. 2. § /2/ bek. alapján - a háringatlannak elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

A társasház lakással 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 telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm. sz. r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azáltal, hogy a Művelődési és Sportbizottság elnöke az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseit és az alapító okirattal foglaltak az alábbiak szerint szabályozza.

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:

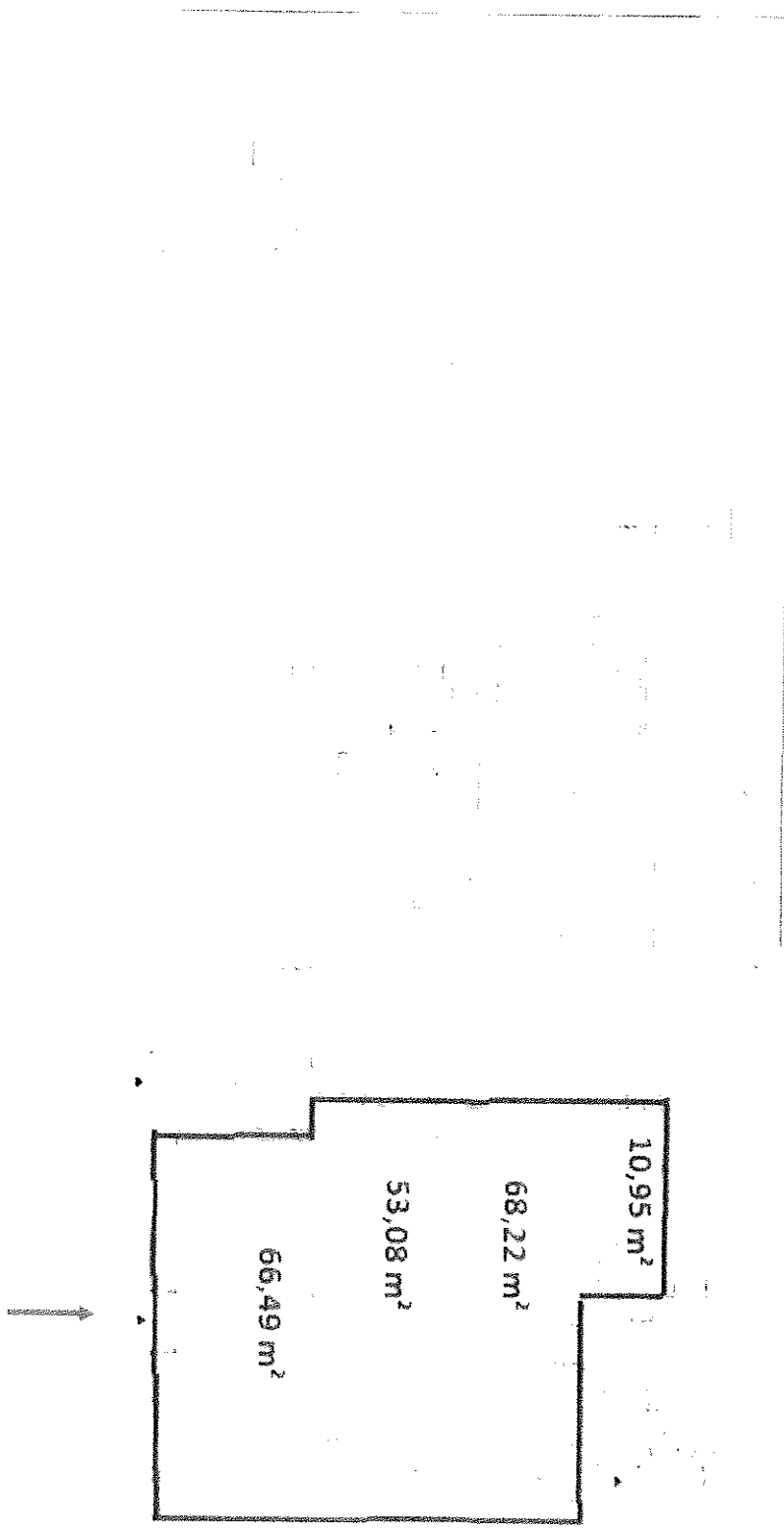
 13. oldal

Leírás	Terület m^2
terület	
terület	79,110 m^2
terület	7,110 m^2
terület	10,110 m^2
terület	1,110 m^2
terület	2,110 m^2
terület összesen	99,550 m^2

Leírás	Terület m^2
terület	1,110 m^2
terület	1,110 m^2
terület	1,110 m^2
terület	1,110 m^2
terület	1,110 m^2
terület	1,110 m^2
terület	1,110 m^2
terület	1,110 m^2
terület	1,110 m^2
terület összesen	11,110 m^2

A fentebb felsorolt területek tulajdonosa a jelenlegi és a jövőbeni céljait tekintve a területet a fentiekben meghatározott alaprajzi szerkezettel és a területen lévő építményekkel együtt a VIII. Népszínház utca 19. sz. alatti épület földszintjén lévő két oldalról munkásszobákkal, előszobával és WC-vel szolgáló helyiségek, melyek a közterületi munkásszobák területéről 44/10.000-es mértékű építési szabvány szerinti szabványok szerint építendőek.

ALAPRAJZ

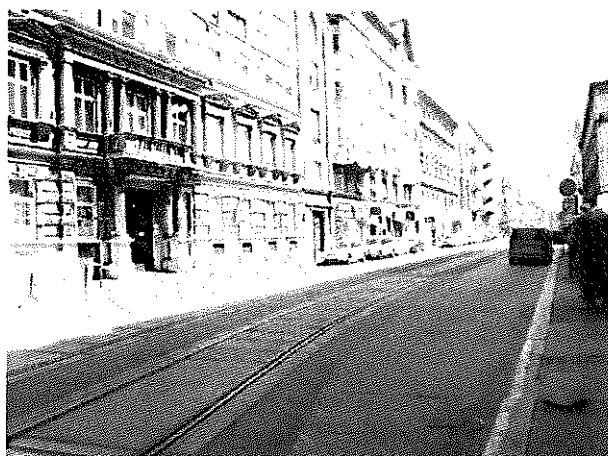


[Handwritten signature]
15. oldal

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



Bejárat a Víg utca felől



02. utcakép (Népszínház u.)

01. térkép



03. kapubejárat (Népszínház u.)



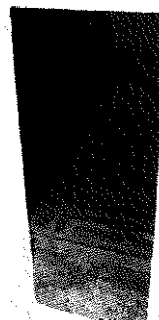
04. homlokzat (Víg utca)



05. utcafront (Víg u.)



06. bejárat (Víg u.)



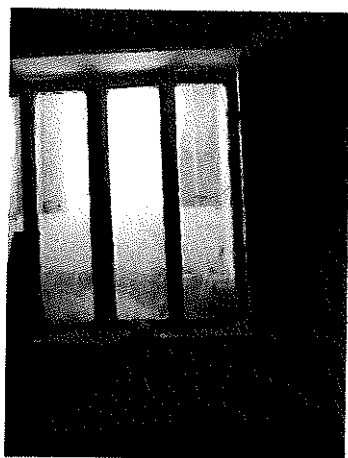
07. bejárat (Víg u.)



08. üzlettér



09. üzlettér



10. fém szerkezetes nyílászáró



11. üzlettér



12. lépcsősor az üzlettérbe



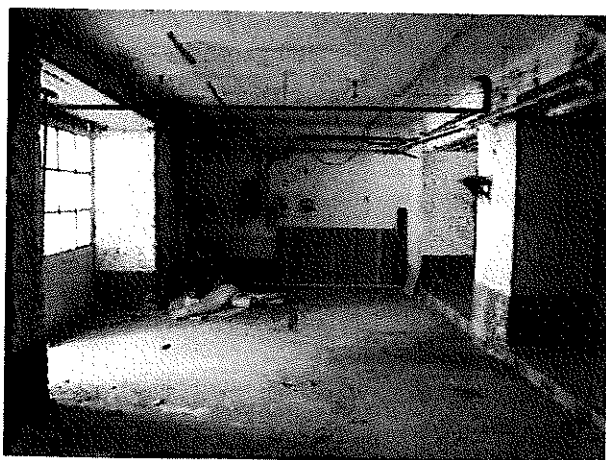
13. üzlettér



14. falazat állapota



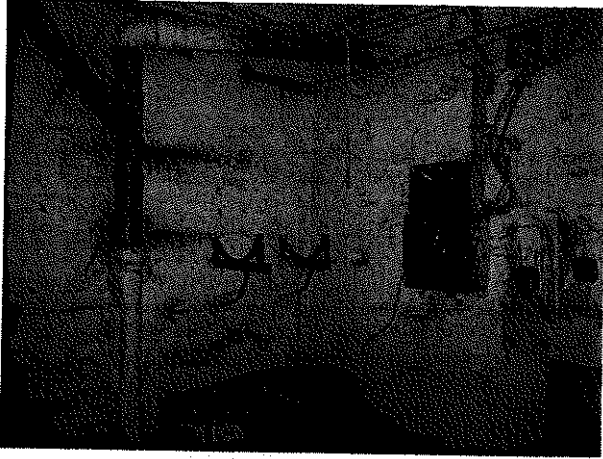
15. vízóra



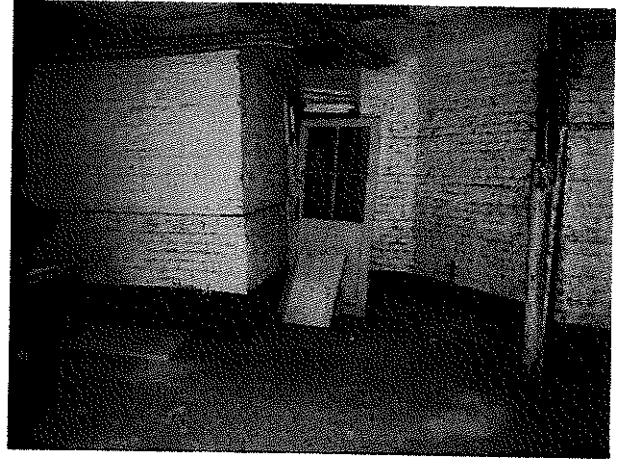
16. üzlettér



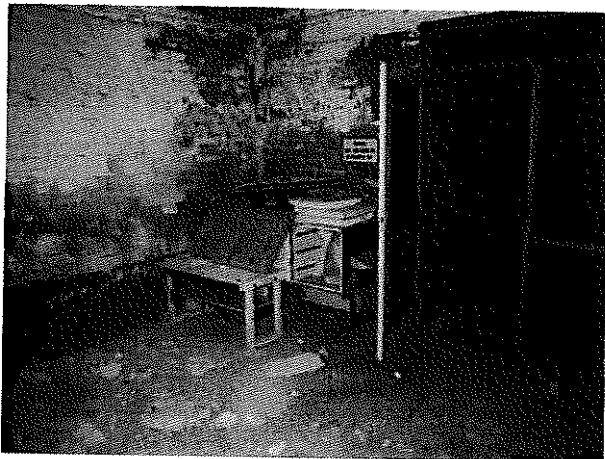
17. elektromos biztosítéktábla



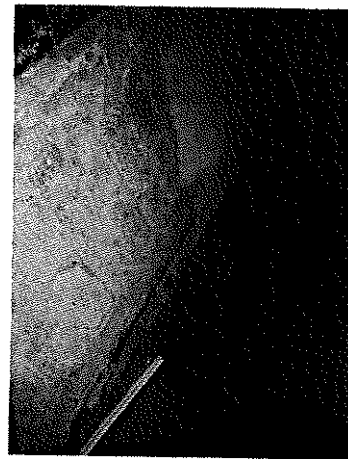
18. belső tér



19. raktár



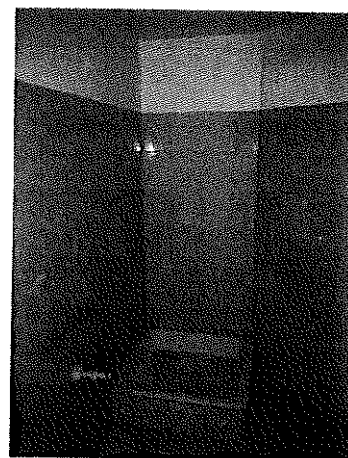
20. raktár



21. raktár

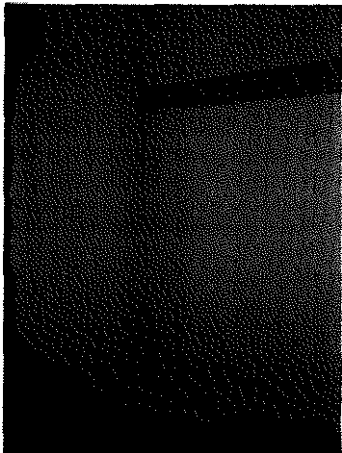


22. vizeshelyiség

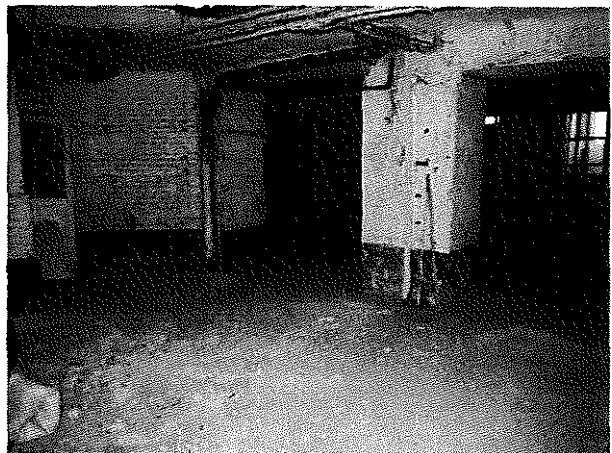


23. vizeshelyiség

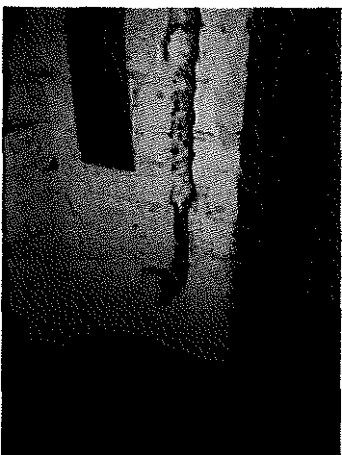
A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



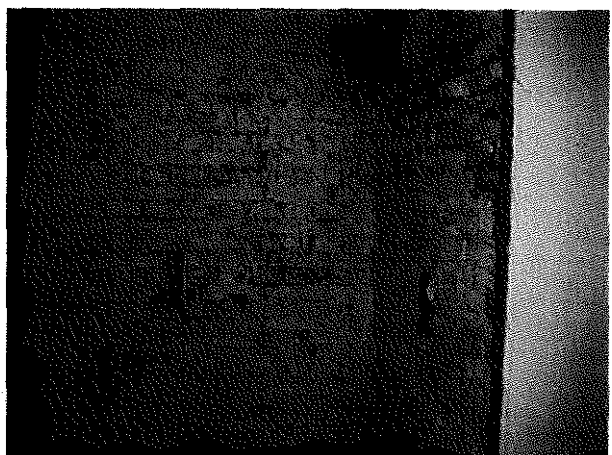
24. raktár



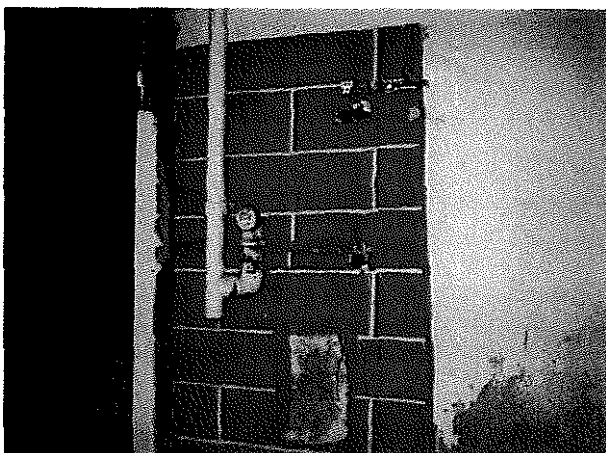
25. raktár



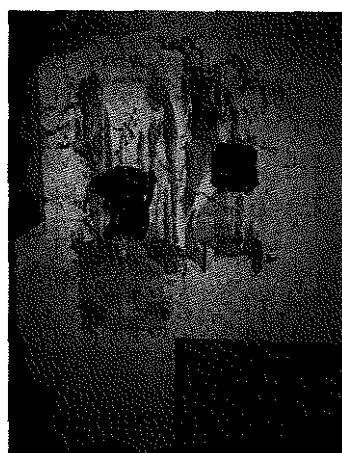
26. közű vezeték




27. falazat állapota



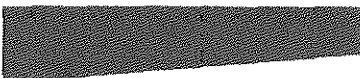
28. gáz csővezeték, gázóra helye



29. elektromos kábel, villanyóra helye

 20. oldal

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-744

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 29/B.



szám alatti

36325/0/A/4 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2021. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő


252

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-744
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 29/B.
Helyrajzi száma	: 36325/0/A/4
Ingtalan megnevezése	: iroda
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 160 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 160 m ² Fajlagos m ² ár: 153 172 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 629 m ²
Eszmei hányad	: 824 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
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:	24 510 000 Ft
	azaz Huszonnégymillió-ötszáz tízezer Ft.
melyből a telek eszmei értéke:	14 510 000 Ft
	azaz Tizennégy millió-ötszáz tízezer Ft.
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	15 930 000 Ft
	azaz Tizenöt millió-kilencszázharmincezer 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.

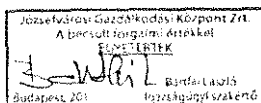
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. július 27.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 10.

2021 AUG 17,



CPR-Vagyontértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt 69
Adószám 22771393-2-42
Közvetítői kamarai tag

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

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 ingatlant 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:

Széljegyz tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 29/B.
Tulajdoni lap szerinti területe:	160,0 m ²
Helyrajzi száma:	36325/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	iroda
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 Nap utca és a Corvin sétány között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló, századelején épült 2-4 emeletes társasházak épültek, de újíépítésű társasházak is megtalálhatóak.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlant magában foglaló épület zártos beépítésben álló, háromemeletes, a földszint és az első emelet között mezzaninszinttel rendelkező, utcai homlokzatán öttengelyes, körülépített udvaros, függőfolyosós, századfordulós bérház. A két szélső tengelyen félkör alaprajzú nyitott, vaskorlátos erkélyeket láthatunk. A homlokzatot a középső tengelyen szögletes attika koronázza. Az épület fő karakterizáló elemei a szimmetria, a visszafogott, finoman megmozgatott felület és a geometrikus díszítő formanyelv. Az épületet Friedmann Adolf és Szidon Gábor megrendelésére tervezte Varsa Pál műépítész, az első tervek 1914 márciusából származnak. (Forrás: <http://budapest100.hu/house/prater-utca-29-b/>)

A vizsgált ingatlan közvetlen utcafronti bejáratú, a belső teret egy rámpán keresztül lehet megközelíteni. Az ingatlan hosszú egyenes raktár részből áll, a végében több vizeshelyiséggel. A falak rendkívüli módon elhanyagoltak, mindenhol salétromos a falazat. A falazat egy része tapétával burkolt, alatta a falazat omlik. A földem résznél is látható vakolathullás, ázás. A teljes belső tér vizesedik, a lábazati részen is. Az albetétben 1 db hőtárolós kályha kiépített, amely nem üzemel, a szaniterek elbontásra kerültek. A nyílászárók hagyományos fa és fém-szerkezetek, melyek szintén gyenge, rossz állapotúak. Vízzolgáltatás van, vízóra nincs. Villanyóra van, gázóra az albetétben belül nincs, a gázcső azonban áthalad az ingatlanon, vételezési lehetőség, lecsatlakozás nincs.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk. Bejárati nyílás magassága 1,75 m, belső tér belmagassága 2,71 m.

Összességében gyenge műszaki állapotú ingatlan, raktárnak/üzletnek alkalmas lehet.

Épület:

Épület építési éve:	1914	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalabozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	betonozott	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	betonozott	gyenge
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,75 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,71 m	normál
Belső nyílászárók:	fa és fém szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	1 db hőtárolós kályha (nem működik)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az alacsony bejárati nyílás magasság miatt a funkciók korlátozottak.

 4. oldal

255

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 tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A lábazati részen a vakolat helyenként hiányos, a színezés elszürkült. A homlokzaton kiépített köerkélyek alulról rozsdásak, a vakolat részben levált róla, ami a nem megfelelő vízelvezetés hiánya miatt alakulhatott ki.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem részesült felújításban, nagyfokú fizikai avultság jellemzi az ingatlant. A falakon mindenhol penészedés, salétromosodás, vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízelvezetés – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával nem rendelkezik
- Hőleadó berendezés – 1 db hőtárolós kályha (nem működik)
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gvengéáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
iroda	beton	festett	14,38 m ²	100%	14,38 m ²
közlekedő	beton	festett	12,91 m ²	100%	12,91 m ²
műhely	beton	festett	89,50 m ²	100%	89,50 m ²
raktár	beton	festett	36,80 m ²	100%	36,80 m ²
wc	beton	festett + csempe	1,23 m ²	100%	1,23 m ²
wc	beton	festett + csempe	1,23 m ²	100%	1,23 m ²
wc	beton	festett + csempe	1,50 m ²	100%	1,50 m ²
raktár	beton	festett + csempe	1,23 m ²	100%	1,23 m ²
mosdó	beton	festett + csempe	1,36 m ²	100%	1,36 m ²
mérési korrekció			-0,14 m ²	100%	-0,14 m ²
Összesen:			160,00 m²		160,00 m²
Összesen, kerekítve:			160 m²		160 m²

Megjegyzés:

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

 5. oldal

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a 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 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 értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- 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 becslése használati módjainaként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módjainaként.
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.

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) 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:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	629 m ²	
Eszmei hányad:	824	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	51,83 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	14 510 000 Ft	, Tizennégymillió-ötszázötzezer- Ft .

7. 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, Práter utca 29/B.	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	iroda	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	160	80	52	71	342	178
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	7 990 000	51 000 000	29 900 000
kinálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		177 638	188 654	101 282	134 211	151 180
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-4%	-5%	-4%	9%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	20%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	10%	5%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	5%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	-5%	0%	-5%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-15%	31%	19%	1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		161 650	159 601	132 223	159 845	152 540
Fajlagos átlagár:		153 172 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		24 507 520 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		24 510 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, vízesedési hibákkal rendelkező raktár, ingatlan.com/31907134
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, nyers falfelülettel rendelkező raktár, ingatlan.com/30825829
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált, vízesedett falszerkezetű, boltozatos raktár, ingatlan.com/29942210
4. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, nyers falfelülettel rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 3 utcafronti ablakkal rendelkező, részben felújított, pincszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653

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

24 510 000 Ft

azaz Huszonnégy millió-ötszáz tízezer Ft.


 B. oldal

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 29/B.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	iroda	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	160	20	45	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-14%	-12%	-10%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	5%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-9%	-2%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		1 433 Ft/m ² /hó	1 182 Ft/m ² /hó	1 322 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 313 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti elhelyezkedésű raktár, ingatlan.com/31896738
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejáratú, szabályos alakú, beton padozatú raktárhelyiség, villany közművel, ingatlan.com/31245547
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten elhelyezkedő, beton padozatos raktár, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 313 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 016 768 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 100 838 Ft
Igazgatási költségek:	2% 40 335 Ft
Egyéb költségek:	5% 100 838 Ft
Költségek összesen:	242 012 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 774 756 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	23 660 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

23 660 000 Ft

azaz Huszonhárommillió-hatszázhatvanezer- Ft .

 9. oldal

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:	24 510 000 Ft	100%	24 510 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	23 660 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			24 510 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 510 000 Ft

azaz, Huszonnégymillió-ötszázötzezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

 10. oldal

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, Práter utca 29/B.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **24 510 000 Ft**
azaz **Huszonnégymillió-ötszáz tízezer Ft.**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. július 27.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 10.

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"/>

 11. oldal

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/347178/2021
2021. 07. 22

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36325/0/A/4 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER Práter utca 29/B. pinceszint. "Felülvizsgálat alatt"
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
iroda	160	0 0	824/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999892/1999/

2. bejegyző határozat: 73048/1995/1995.03.22

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott feljárások.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 73048/1995/1995.03.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246§(17)/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel: 73048/1995/1995.03.22

jogállás: tulajdonos

név: JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 65-67

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉSI

TULAJDONILAP 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

 12. oldal

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Közfelföldési Dekrényvel (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VI. ker. Lőrinci 1838 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36325 hrsz-u 629 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Práter u. 29/b. szám alatti létesítményt - annak a lakások és helyiségek körletére, valamint az építményekre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1974. évi XVII. törvénnyel módosított 1943. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elődegenitése érdekében a mellékelt tervrajzról és másra kiállítás alapján

Társasház

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1974. évi II. sz. tv-vel, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint arklakások /lakásokként nevezett köztulajdoni helyiségek/ és nem lakás céljára szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők megalapításukban tartalmazzák, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1979. évi II. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.


II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonban maradnak az ingatlanok mindazon részein, amelyek nem kerültek külön tulajdonba, nevezetesen a mellékelt tervrajzról és másra kiállítás alapján felépített és kiépített építmények, illetve az építmények berendezései.

 13. oldal

Részes tulajdoni háttérőség

az Építési Tervek és a Szerződés szerinti munkák

I.	Padló	0,29 m ²
Pince		
II.	Légtér	10,56 m ²
III.	Közfelület	4,10 m ²
IV.	Pincerekennyek	7,44 m ²
V.	Lépcsőházi	10,80 m ²
VI.	Pályasző	35,25 m ²
VII.	Pinceföld	70,51 m ²
IX.	Köcsök WC	1,50 m ²
XII.	Előter	5,80 m ²
Pince összesen:		146,04 m ²

Földszint

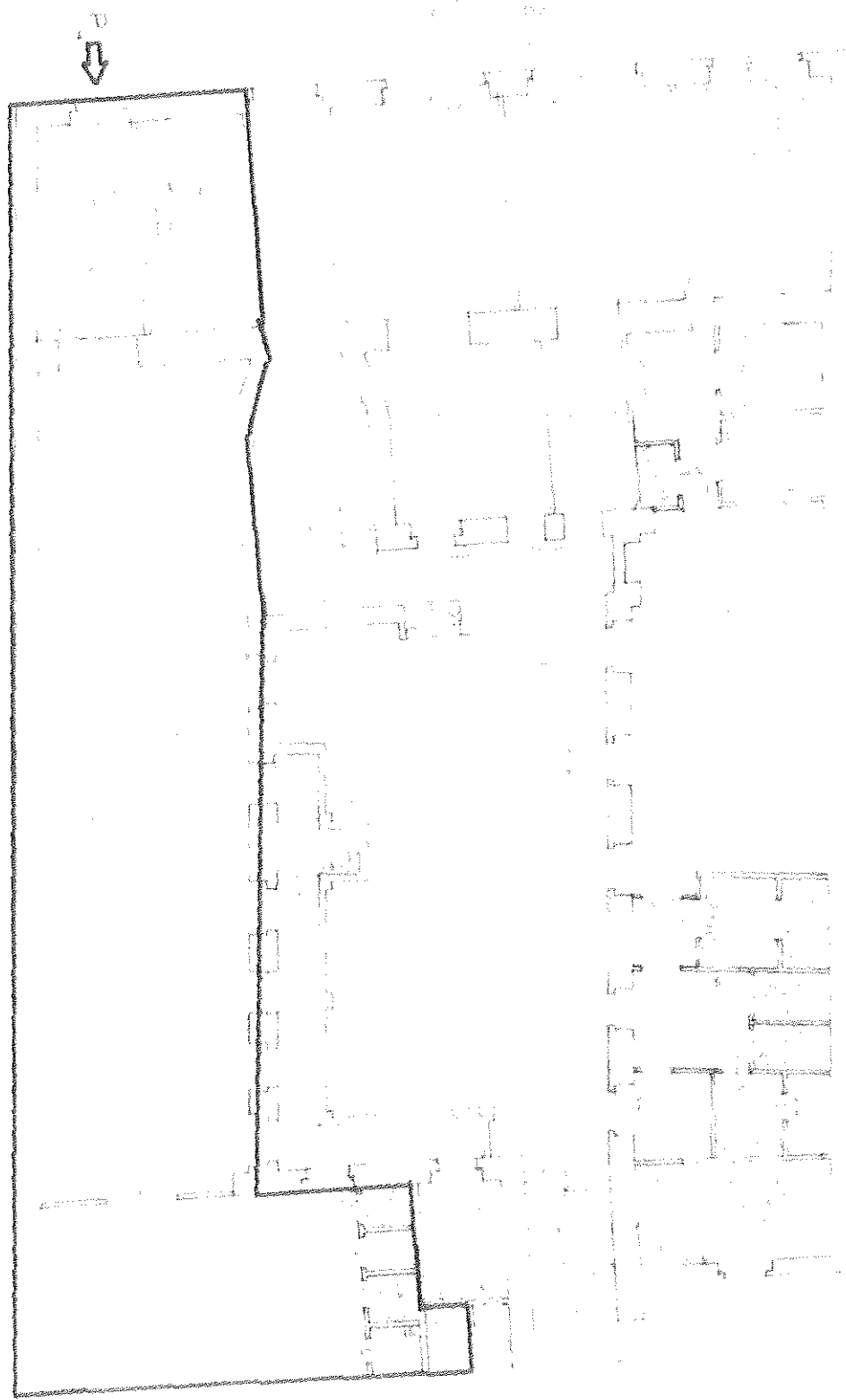
VIII.	Épületjelenet	10,80 m ²
I.	Lépcsőházi	27,67 m ²
IX.	Köcsök WC	0,90 m ²
X.	Légtérpályasző	35,55 m ²
II.	Légtér	9,51 m ²
VI.	Földsz.	70,51 m ²
Földszint összesen:		194,94 m ²

1.	Építési terület	100,00 m ²
2.	Építési terület	100,00 m ²
3.	Építési terület	100,00 m ²
4.	Építési terület	100,00 m ²
5.	Építési terület	100,00 m ²
6.	Építési terület	100,00 m ²
7.	Építési terület	100,00 m ²
8.	Építési terület	100,00 m ²
9.	Építési terület	100,00 m ²
10.	Építési terület	100,00 m ²
11.	Építési terület	100,00 m ²
12.	Építési terület	100,00 m ²
13.	Építési terület	100,00 m ²
14.	Építési terület	100,00 m ²
15.	Építési terület	100,00 m ²
16.	Építési terület	100,00 m ²
17.	Építési terület	100,00 m ²
18.	Építési terület	100,00 m ²
19.	Építési terület	100,00 m ²
20.	Építési terület	100,00 m ²
21.	Építési terület	100,00 m ²
22.	Építési terület	100,00 m ²
23.	Építési terület	100,00 m ²
24.	Építési terület	100,00 m ²
25.	Építési terület	100,00 m ²
26.	Építési terület	100,00 m ²
27.	Építési terület	100,00 m ²
28.	Építési terület	100,00 m ²
29.	Építési terület	100,00 m ²
30.	Építési terület	100,00 m ²
31.	Építési terület	100,00 m ²
32.	Építési terület	100,00 m ²
33.	Építési terület	100,00 m ²
34.	Építési terület	100,00 m ²
35.	Építési terület	100,00 m ²
36.	Építési terület	100,00 m ²
37.	Építési terület	100,00 m ²
38.	Építési terület	100,00 m ²
39.	Építési terület	100,00 m ²
40.	Építési terület	100,00 m ²
41.	Építési terület	100,00 m ²
42.	Építési terület	100,00 m ²
43.	Építési terület	100,00 m ²
44.	Építési terület	100,00 m ²
45.	Építési terület	100,00 m ²
46.	Építési terület	100,00 m ²
47.	Építési terület	100,00 m ²
48.	Építési terület	100,00 m ²
49.	Építési terület	100,00 m ²
50.	Építési terület	100,00 m ²
51.	Építési terület	100,00 m ²
52.	Építési terület	100,00 m ²
53.	Építési terület	100,00 m ²
54.	Építési terület	100,00 m ²
55.	Építési terület	100,00 m ²
56.	Építési terület	100,00 m ²
57.	Építési terület	100,00 m ²
58.	Építési terület	100,00 m ²
59.	Építési terület	100,00 m ²
60.	Építési terület	100,00 m ²
61.	Építési terület	100,00 m ²
62.	Építési terület	100,00 m ²
63.	Építési terület	100,00 m ²
64.	Építési terület	100,00 m ²
65.	Építési terület	100,00 m ²
66.	Építési terület	100,00 m ²
67.	Építési terület	100,00 m ²
68.	Építési terület	100,00 m ²
69.	Építési terület	100,00 m ²
70.	Építési terület	100,00 m ²
71.	Építési terület	100,00 m ²
72.	Építési terület	100,00 m ²
73.	Építési terület	100,00 m ²
74.	Építési terület	100,00 m ²
75.	Építési terület	100,00 m ²
76.	Építési terület	100,00 m ²
77.	Építési terület	100,00 m ²
78.	Építési terület	100,00 m ²
79.	Építési terület	100,00 m ²
80.	Építési terület	100,00 m ²
81.	Építési terület	100,00 m ²
82.	Építési terület	100,00 m ²
83.	Építési terület	100,00 m ²
84.	Építési terület	100,00 m ²
85.	Építési terület	100,00 m ²
86.	Építési terület	100,00 m ²
87.	Építési terület	100,00 m ²
88.	Építési terület	100,00 m ²
89.	Építési terület	100,00 m ²
90.	Építési terület	100,00 m ²
91.	Építési terület	100,00 m ²
92.	Építési terület	100,00 m ²
93.	Építési terület	100,00 m ²
94.	Építési terület	100,00 m ²
95.	Építési terület	100,00 m ²
96.	Építési terület	100,00 m ²
97.	Építési terület	100,00 m ²
98.	Építési terület	100,00 m ²
99.	Építési terület	100,00 m ²
100.	Építési terület	100,00 m ²

KÜLÖN TULAJDON

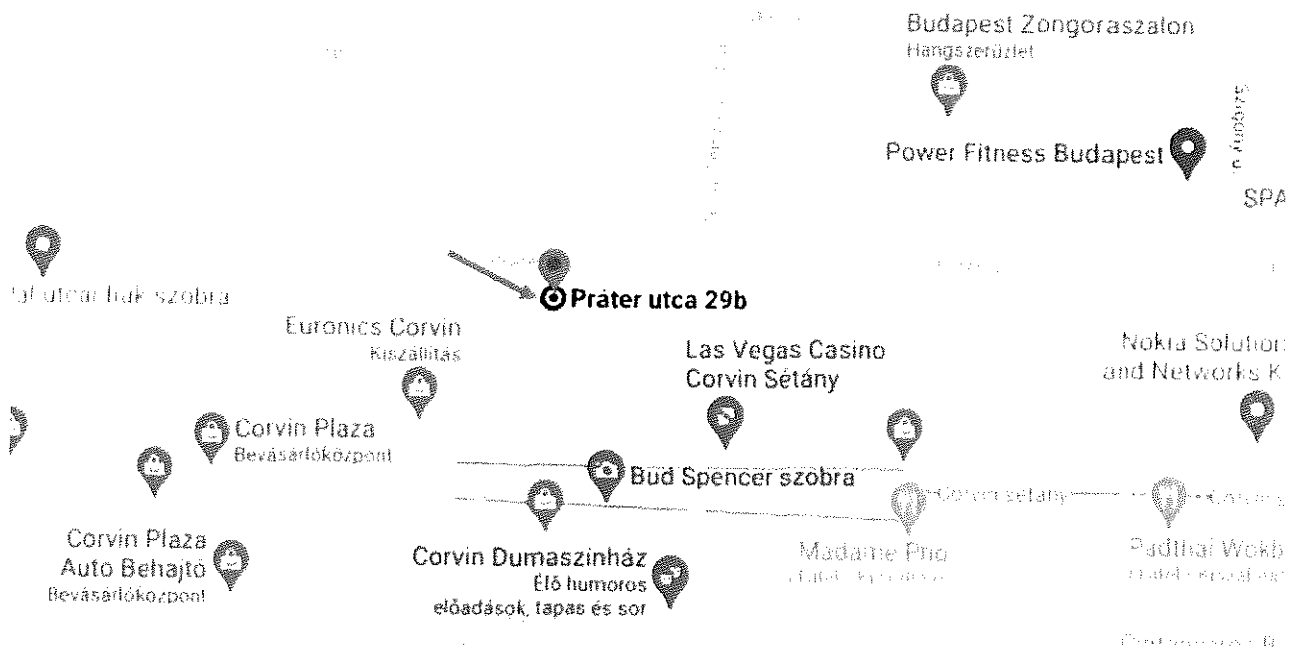
A fentebb felsorolt ingatlanokat tulajdonosi jogviszonyban a 4. sz. melléklet alapján a tulajdonosok tartózzák, a tulajdonosi jogviszonyok a 1. sz. melléklet alapján Bp. VIII. Práter utca 29/b szám alatti ingatlan komplexumban, a földrajzi adottságok miatt az ingatlanok területén 160 m² alagútvezeték építését tervezik, amely az ingatlanok közötti közlekedést szolgálja, melynek célja a lakások céljait szolgáló helyiségesoport, melynek a tulajdonosok által megvalósított költségvetésénél 674/10.000 Ft költséget kell figyelembe venni.

ALAPRAJZ



[Handwritten signature] 16. oldal

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. emeleti szintek



05. kapubejárat



06. utcafront



07. bejárat



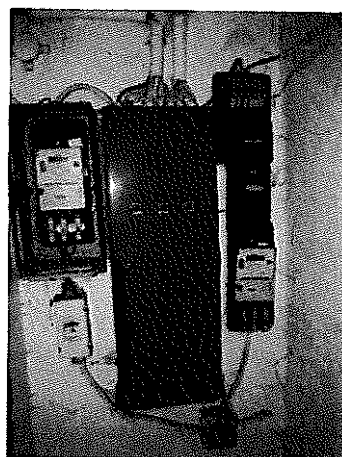
08. belső tér



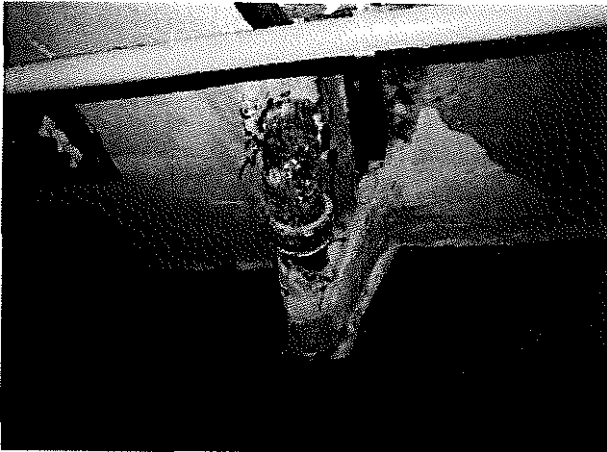
09. belső tér



10. belső tér



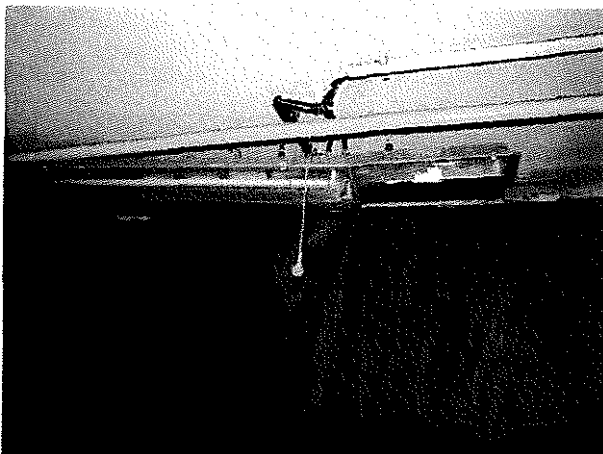
11. villanyóra/elektromos biztosítéktábla



12. gázvezeték, elrozsdásodott vízvezeték



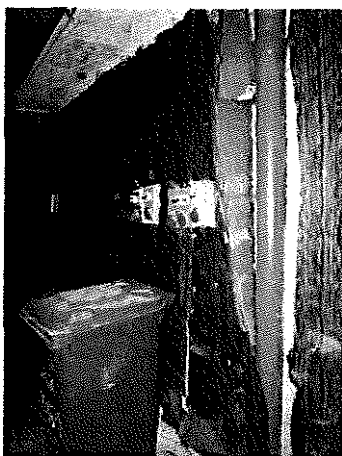
13. belső tér



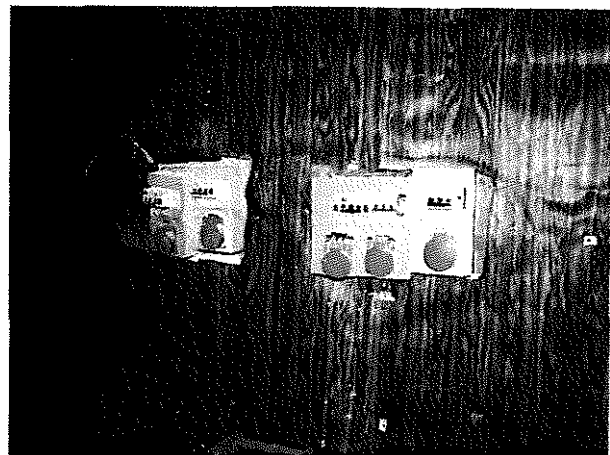
14. fénycsöves armatúra



15. fémszerkezetes ajtó (belső udvari)



16. műanyag tapétával burkolt falazat

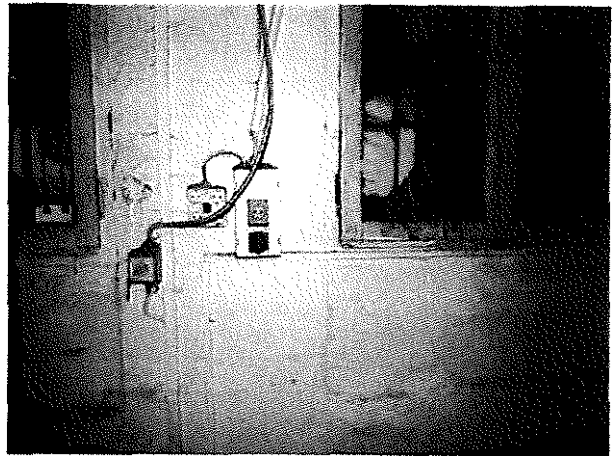


17. villamos elosztó, ipari aljzattal

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



18. hőtárolós kályha



19. villamos elosztók



20. salétromos falazat



21. vizeshelyiség



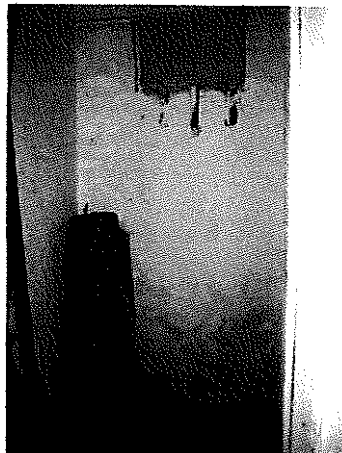
22. vizeshelyiség



23. vizeshelyiség



24. vizeshelyiség



25. leszerelt wc



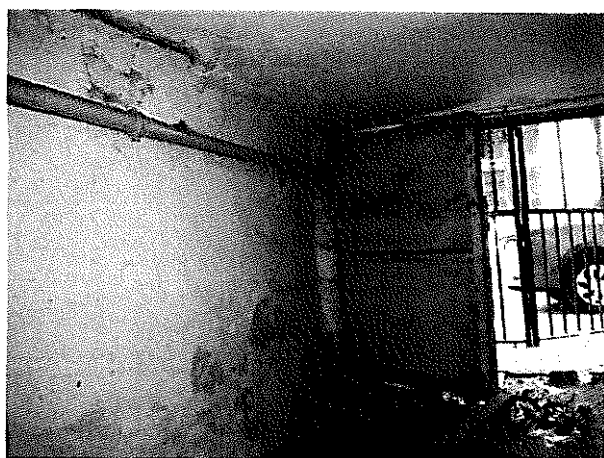
26. salétromos falazat



27. szaniterek helye



28. belső tér



29. belső tér

A handwritten signature or mark, possibly a name or initials, written in dark ink.

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Szeszgyár u. 9.
HRSZ: 35906/0/A/15

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 135.097 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 12.430.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke: 8.080.000
Dátuma: 2021. július 5.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2021. július 8.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

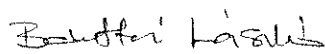
--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	.....135.097,-..... Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	.....12.430.000,-..... Ft
Likvid forgalmi érték:	.....8.080.000,-..... Ft

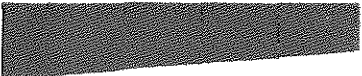
Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2021. december 14.


Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-695

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Szeszgyár utca 9.



szám alatti

35906/0/A/15 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2021. július

Független | Megbízható | Értékmérő

277

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-695
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Szeszgyár utca 9.
Helyrajzi száma	: 35906/0/A/15
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 92 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 92 m ² Fajlagos m2 ár: 135 097 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 483 m ²
Eszmei hányad	: 1711 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
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:	12 430 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-négyszázharmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	5 450 000 Ft
	azaz Ötmillió-négyszázötvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	8 080 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-nyolcvanezer- 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.

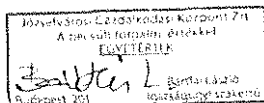
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. április 15.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. július 5.

2021 JÚL 08.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselek.com

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 ingatlant 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): 1086 Budapest, Szeszgyár utca 9.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 92,0 m²
 Helyrajzi száma: 35906/0/A/15
 Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest Főváros 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, Orczynegyed kerület részében, az Orczy tér környékén, egyirányú utcában elhelyezkedő, közbenső telekterületre épített, utcafronti zárt sorú társasház utcafronti részének pinceszintjén érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. 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 checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

 3. oldal

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg észak-keleti utcafronti tájolású, közbenső telekterületre épített, utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás béllestestest szintválasztó födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az épület utcafronti homlokzata kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, a lábazati és az emeleti részeken is jelentős, talaj menti vizesedésből adódó vakolathibák (vakolatmállás, foltosodás) látszik. A tetőszerkezet és az ereszcatorna biztosítja a felszíni vízvezetést.

Az értékelt ingatlan az épület pinceszintjén helyezkedik el, az alaprajz alapján a kapualjból nyíló IX. számú pincejárón is megközelíthető, a szemle során a helyiségcsoport csak az utcafront felől érhető el. Az utcafronti, 180 cm bejárati magasságú, fémszerkezetű bejárati ajtó biztonságtechnikailag megfelelő állapotú. A belmagasság részben cca. 260 cm, a helyiségek padozata simított beton, a falak vakoltak, meszelték, jelentős felszíni és talaj menti vizesedés okozta vakolathibákkal rendelkeznek. Természetes fény nem jut a helyiségekbe. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer mérőórája és gázcsonk megtalálható, gázóra eltávolítva, a villanyóra működőképessége nem tesztelt. Vízvételi lehetőség és közcsatornára csatlakozás nem biztosított. Összességében kerületen belül közepes elhelyezkedésű, műszaki és esztétikai felújítást igénylő helyiségcsoport.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	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 födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, felújítandó	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	vakolt, meszelt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	felújítandó
Külső nyílászárók:	fémszerkezetű, kétszárnyú utcafronti bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	170 cm	alacsony
Átlagos belmagassága:	~260 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nem kiépített	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nem kiépített	felújítandó
Meglévő közmű-kiállítások:	villany, gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	felújítandó
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 helyszíneni műszaki szemlélt tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az utcafronti és a belső homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, a köporos vakolat jelentős folytonossági hiányosságokkal rendelkezik, a lábazati részen talaj menti csapadék okozta vakolathibák tapasztalhatók. A belső udvari homlokzat szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, ugyanakkor a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozdásodottak.

Albetét:

Az ingatlan erőteljesen elhanyagolt műszaki és esztétikai állapotban van. A falszerkezeten felszíni és talaj menti vízszivárgás okozta vakolathibák (foltosodás, vakolatomlás, vakolatpergés) láthatók. A homlokzati nyílászárók cseréjére szorulnak, csakúgy, mint a fal- és padlóburkolatok. Fűtési rendszer nem kiépített, vízvételi lehetőség és közcsontra csatlakozás nem biztosított albetétben belül.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik (nem tesztelt)
- Vízvezeték – nincs kiépített hálózat, társasházon belül elérhető
- Közcsontra – nincs kiépített hálózat, társasházon belül elérhető
- Gázvezeték – gázcsomagtartó albetétben belül
- Hőleadó berendezés – nem található ingatlanon belül
- Melegvíz-ellátás – nem található ingatlanon belül
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az elmúlt időszakban nem volt hasznosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
pince	beton	vakolt	29,45 m ²	100%	29,45 m ²
pince	beton	vakolt	26,15 m ²	100%	26,15 m ²
pince	beton	vakolt	7,96 m ²	100%	7,96 m ²
pince	beton	vakolt	28,16 m ²	100%	28,16 m ²
mérési korrekció			0,18 m ²		0,00 m ²
Összesen:			91,90 m²		91,72 m²
Összesen, kerekítve:			92 m²		92 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszíneni 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 hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (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. 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.

 6. oldal

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) 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:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	483 m ²	
Eszmei hányad:	1711	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	82,64 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,3	
Telek eszmei értéke:	5 450 000 Ft	, Ötmillió-négyszázötvenezer- Ft .

 7. 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:	1086 Budapest, Szeszgyár utca 9.	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Salétrom utca 10.	VIII. ker., Tolnai Lajos utca 27	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12.
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár + gk beállóhely	raktár
alapterület (m ²):	92	80	52	67	270	342
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	10 900 000	45 000 000	51 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2020	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		177 638	188 654	146 418	150 000	134 211
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-2%	-1%	7%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-20%	-20%	-10%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-5%	0%	0%	-5%	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%	-22%	-11%	-13%	0%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		132 375	147 905	130 312	130 680	134 211
Fajlagos átlagár:		135 097 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 428 924 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 430 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, utcafronti ablakkal rendelkező, beton padozatú, boltíves, közepes állapotú raktár, villany közművel, ingatlan.com/31907134
- adat: Csarnoknegyed, pincszinten található, beton padozatú, leromlott állapotú, utca felől megközelíthető, ingatlan.com/31907113
- adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, utcára néző ablakkal rendelkező 67 nm-es félszuterén, ingatlan.com/31755923
- adat: Csarnoknegyed, tetőtéri tároló + földszinti elhelyezkedésű 13 gk beállóhely, raktározási célra, ingatlan.com/31629338
- adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671

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

12 430 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-négyszázharmincezer- Ft .

 8. oldal

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Szeszgyár utca 9.	VIII. ker., Horváth Mihály tér	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 14.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	92	45	65	70
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	100 000	120 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 200	1 385	1 543
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-5%	-3%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-20%	-18%	-17%
Korrigált fajlagos alapár:		964 Ft/m ² /hó	1 140 Ft/m ² /hó	1 277 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 127 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, pinceszinten található, beton padozatú, száraz raktár, ingatlan.com/31245547
2. adat: Csarnoknegyed, pinceszinten található, száraz raktár, beton padozattal, ingatlan.com/21751561
3. adat: Orczynegyed, földszinti, különálló épületben található felújítandó, egy légtérű raktár, ingatlan.com/31896746

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 127 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	870 946 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 43 547 Ft
Igazgatási költségek:	2% 17 419 Ft
Egyéb költségek:	5% 43 547 Ft
Költségek összesen:	104 513 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	766 432 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	10 950 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 950 000 Ft

azaz Tízmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

 9. oldal

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 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:	12 430 000 Ft	100%	12 430 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 950 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			12 430 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 430 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-négyszázharmincezer- 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 bejegyzettekben 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 vizsgálatnál 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: **1086 Budapest, Szeszyár utca 9.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **12 430 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-négyszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. április 15.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. július 5.

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 Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 53. 1513 Budapest, Pf. 415

Címlet: 1-1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 3062004-166496-2021

2021. 04. 16.

BUDAPEST VIII. KER.

Földrajzi jelölés: 35906/0/A/15 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. szeszyar utca 9. pincszint 'Földhivatali alapr'

I RÉSZ

Levegőbe emelt ingatlan adatai	terület	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke
négyzetméter	m ²	százalék	százalék	százalék	százalék
egyéb helyiség	72	0	0	0,000000	0,000000
Bejegyzés határidő	2021.04.16. 10:00:00				

1. bejegyzés határidő: 2021.04.16. 10:00:00

Tartozás:
Az alapító okirat szerinti hivatkozott tulajdoni lapra

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határidő: 2021.04.16. 10:00:00
jogok: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § (1) bek. 1. pont
jogterhelés: földterület
jogviszony: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
1086 BUDAPEST VIII. KER. Budaörsi út 53.

III RÉSZ

NEM HITELES MÁSOLAT

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

A BUDAPEST VIII. KERÜLET SZESZGYÁR UTCA
9. SZÁMÚ

INGATLANON LÉVŐ LAKÓÉPÜLET

TÁRSASHÁZTULAJDOSÍT
ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan fekvése VIII. kerület

Az ingatlan helyrajzi száma: 35906

.....
2004.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdon alapító okirat

Budapest VIII. ker. SZESZGYÁR u 9

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.) mint a Budapest VIII. kerület Szeszgyár utca 9. sz. alatti, 35906 helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084. Budapest, Ór u 8) a Ptk. 149 §-a, a 2003. évi CXXXIII tv. 5. § (2) bekezdése és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2000 (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja

A társasház neve:

Budapest VIII., Szeszgyár u 9. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken és műszaki leíráson szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek a társasház közös tulajdonában

- I. Telek: 483,00 m² térmértékben
- II. Alap-, fő- és válaszfalak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek, fűl- és alépitményi szigetelés

Budapest VIII. ker. Szeszgyár u 9.
 1086 Budapest, Szeszgyár u 9.
 Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.

Handwritten signature

Handwritten signature

alapterülettel, a közös tulajdonból 1/3 (10.000 hányaddal), a lakóházhoz tartozó közös tulajdonban lévő pinceterekhez kizárólagos használati jogával

15. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 15. számmal jelölt, a Pinceszinten fekvő, négy helyiségből álló örökéltetésű 91,73 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 1/3 (10.000 hányaddal).

IV.

**AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ
RENDELKEZÉSEK**

A jelen Társasházi Alapító Okirat aláíró tulajdonos kéri a Fővárosi Kerületi Földhivatalát, hogy a társasház tulajdon alapítását a jelen okirat és a mellékletét képező tervrajzok szerint jegyezze be az általa vezetett ingatlannyilvántartásba

Ennek során a II. fejezetben I-XVII. sorszám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó telket, épületrészeket, berendezéseket, felszereléseket és alkotórészeit a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítse. Az Alapító Okirat III. fejezetében I-15. sorszám alatt felsorolt öröklakásokat és örökéltetésűeket - a közös tulajdonból megillető hányaddal együtt - önálló ingatlanként - mint külön tulajdont jegyezze be az újonnan nyitott társasházi külön lapokon az ingatlan-nyilvántartásba.

1086 Budapest, Szeszgyár utca 9.

1086 Budapest, Szeszgyár utca 9.
1086 Budapest, Szeszgyár utca 9.
1086 Budapest, Szeszgyár utca 9.
1086 Budapest, Szeszgyár utca 9.

15. oldal

KIÜRÍTÉSI, HELYSÉGMEGOSZTÁSI TÁJÉKOZTATÓ

118 Fe



BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
Gazdálkodási Osztály

1082 Budapest, Baross u. 63-67.
Tel: 459-2567, Fax: 333-1765

Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Kft. 1084 Budapest, Ór utca 8.	
Dátum:	2007 OKT 27
Időpont:	13-1349/2007
Előadó:	KISS MARIANN
Előzetes:	
Előzetes:	

Hrsz.: 13-1349/2007.
Üi: dr. Kiss Mariann

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
Budapest
Ór utca 8.
1084

Dr. Morvai Ottó ügyvezető igazgató részére

Tisztelt Igazgató Úr!

2007. október 25-én a Budapest VIII., Szeszgyár u. 9. szám alatti pincehelyiség karbantartással történő kiürítésére került sor.

Kérjük szíves soron kívüli intézkedését - a Vagyongazdálkodási Szerződés keretein belül - az alábbiak tekintetében:

- a 2 pincehelyiség fallal történő elválasztása,
- a helyiség kiürítése, kitakarítása,
- a bejárati ajtó lebegesztése, lezárása.

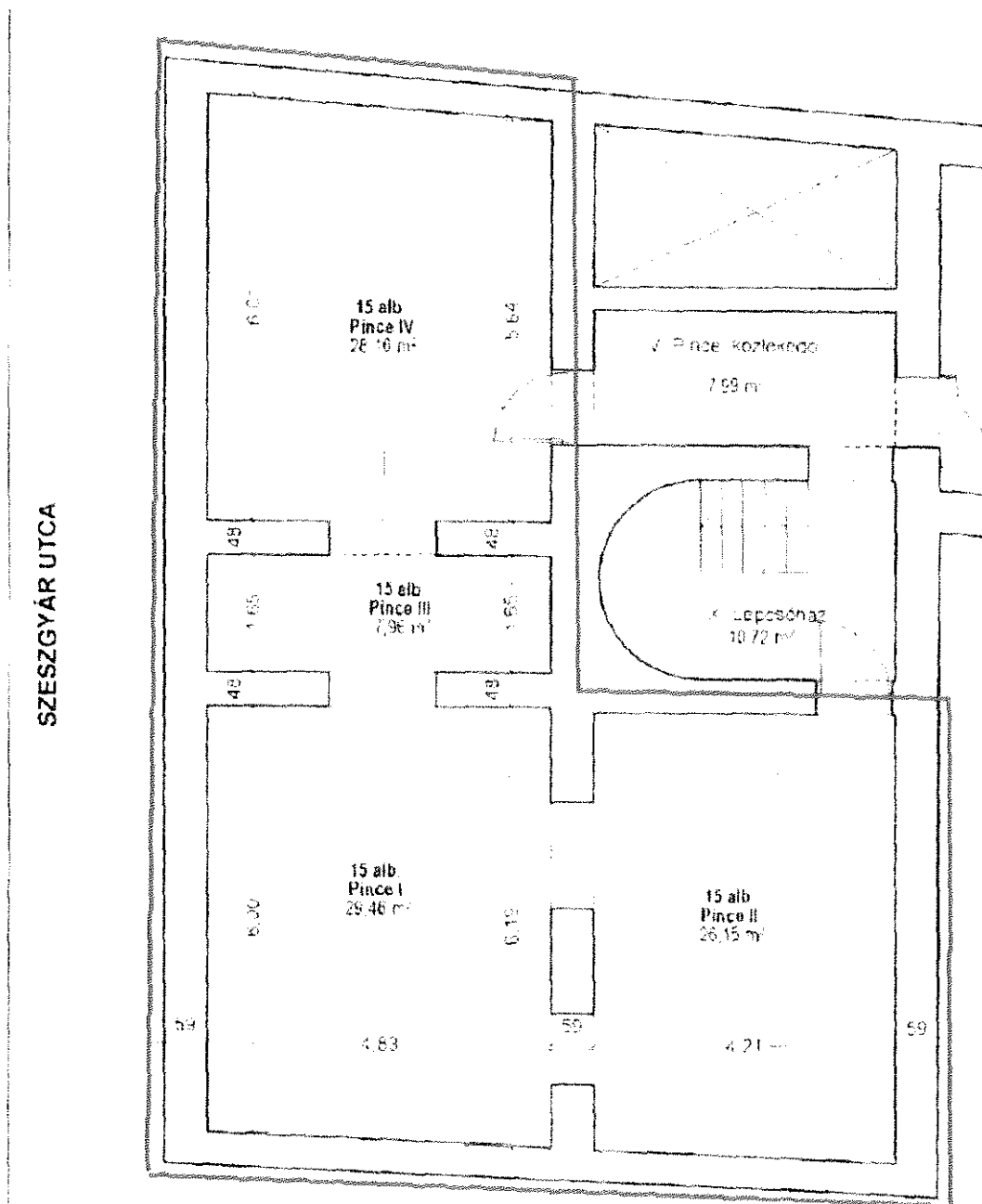
Budapest, 2007 október 25.

Tisztelettel:

Dr. Iván Roland
osztályvezető

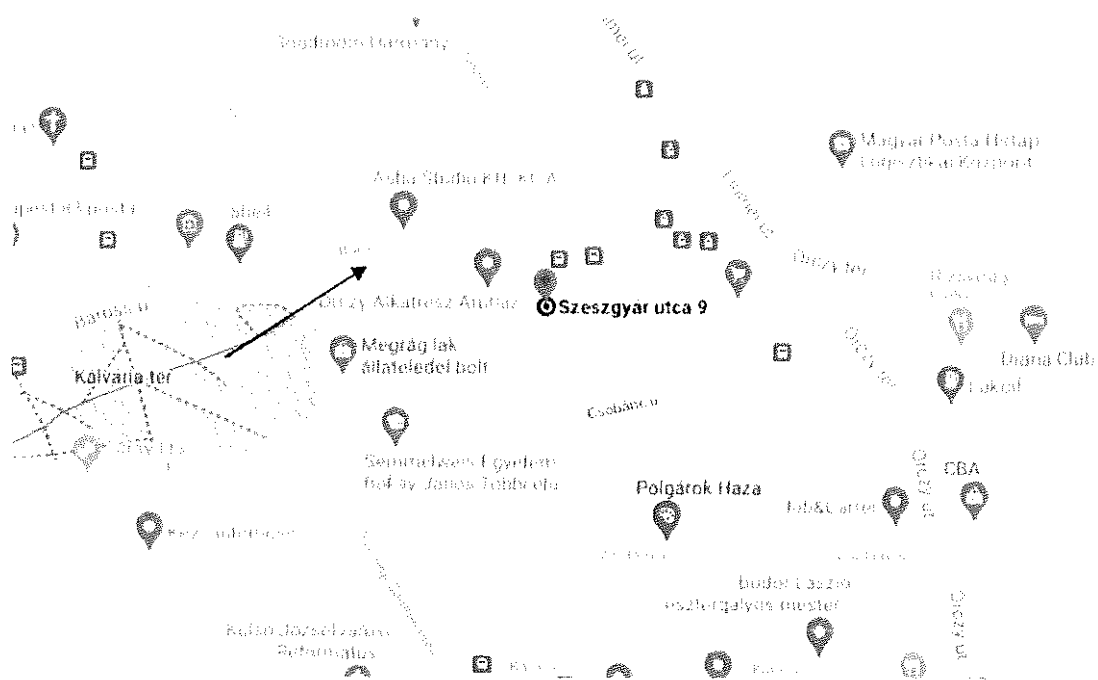
1335/H
2007 NOV 05.

ALAPRAJZ



[Handwritten signature]
17. oldal

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcamenti homlokzat



04. utcamenti homlokzat



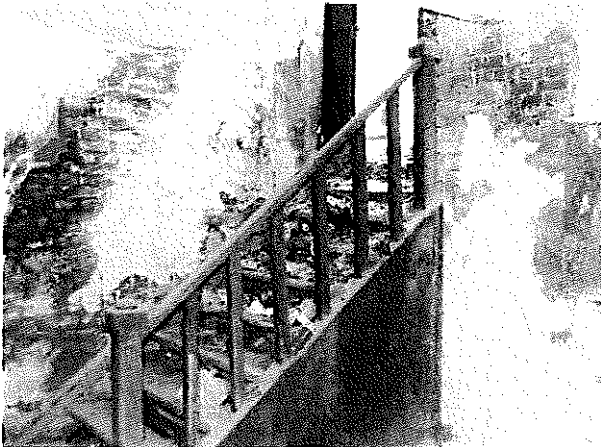
05. utcamenti homlokzat, lábazat



06. ingatlan utcafronti bejárata



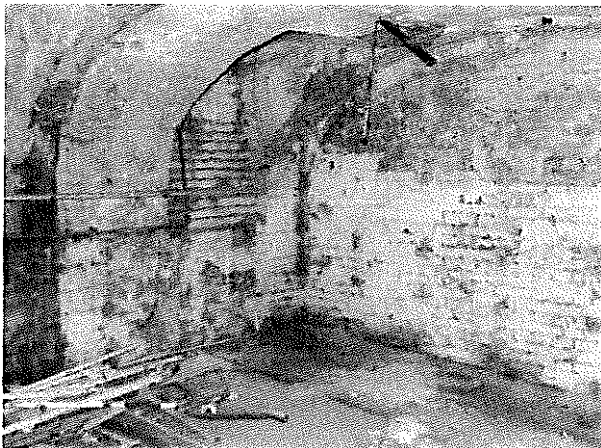
07. épület lábazati része



08. bejárati ajtó környéke



09. bejárati ajtó környéke



10. padozat, falszerkezet



11. padozat, falszerkezet

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters.



12. homlokzati ablak



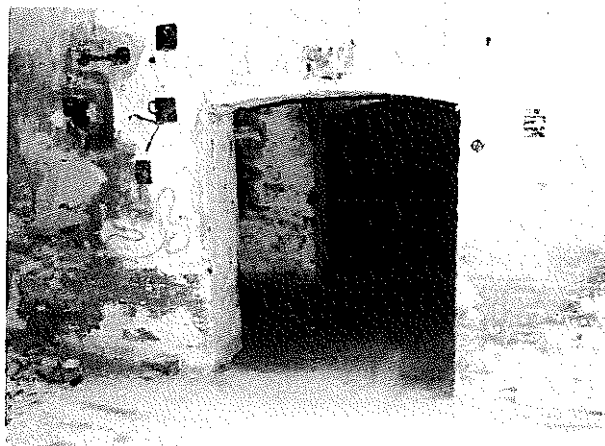
13. falszerkezet



14. falszerkezet



15. nyílászáró a lépcsőház felé



16. átjáró

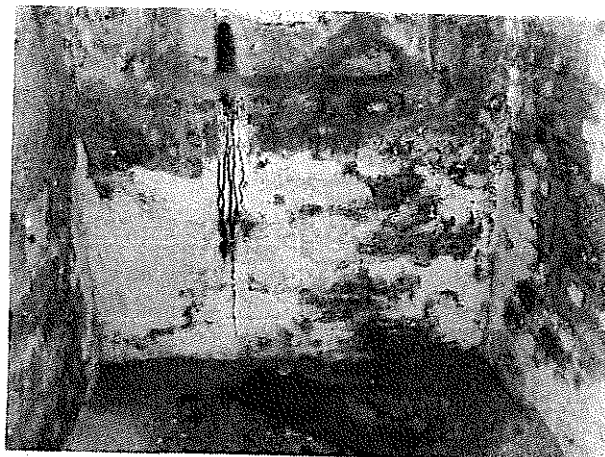


17. falszerkezet

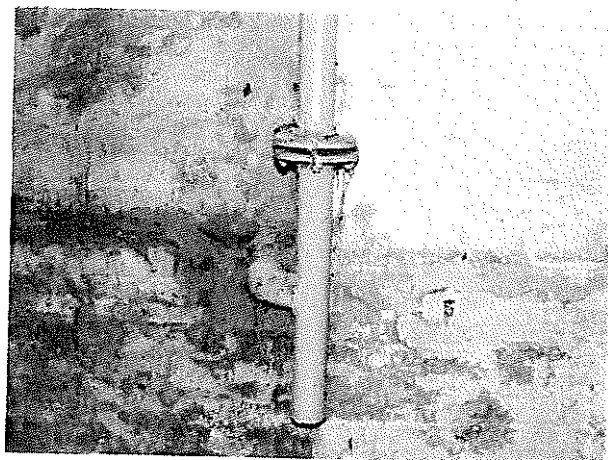
A handwritten signature or scribble in black ink, located at the bottom right of the page.



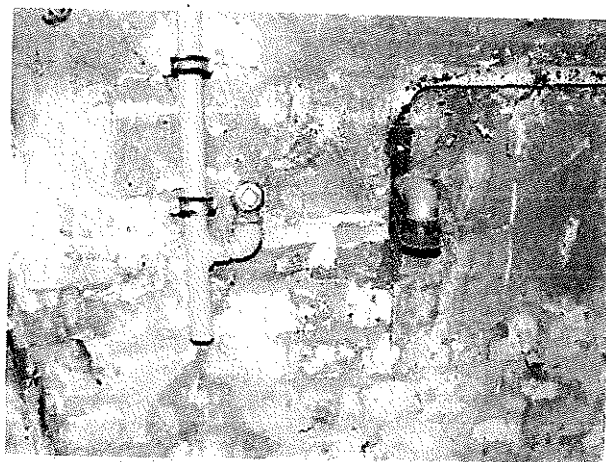
18. homlokzati ablak



19. falszerkezet



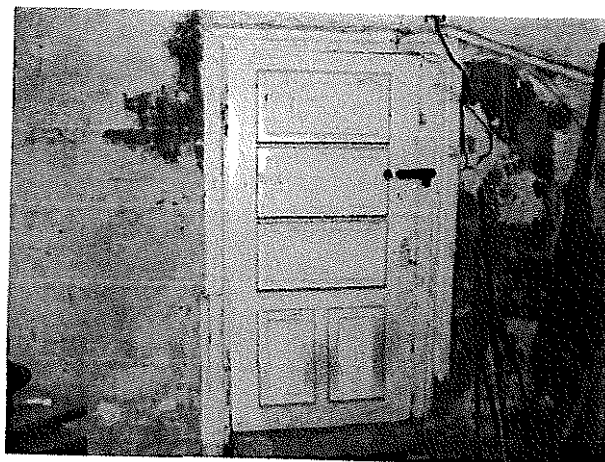
20. társasházi közös gázvezeték albetétén belül



21. gázóra helye



22. villanyóra



23. ajtó a pinceszint felé (lezárva)

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-750

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1.



szám alatti

34802/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2021. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

26

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-750
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
<i>Ingtalan címe (tul.lap szerint)</i>	: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1.
Helyrajzi száma	: 34802/O/A/1
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 24 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 24 m ² Fajlagos m ² ár: 365 699 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 627 m ²
Eszmei hányad	: 230 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: alagsori
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: **8 780 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 170 000 Ft**
azaz **Hárommillió-egyszázhetvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **5 710 000 Ft**
azaz **Ötmillió-hétszázötvenezer- 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 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. július 27.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

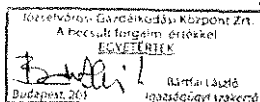
Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 3.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Acsozám: 22771393-2-42
www.ertekelések.com

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

2021 AUG 17.



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 ingatlant 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): 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 24,0 m²
 Helyrajzi száma: 34802/O/A/1
 Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed elnevezésű kerületrészében található, a Népszínház utcára nyíló egyirányú utcában elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház belső udvari része felől érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

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


 3. oldal

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az alagsor + félemelet + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs.

Utcafronti és belső homlokzata erőteljesen leromlott, felújítandó állapotban van, az ablak környéki díszítőelemek hiányoznak, az emeleti részeken az eredeti vakolatot szakszerűtlenül javították. A lábazon jelentős foltosodás, erőteljes vakolatmállás tapasztalható korábbi felvizesedés eredményeként.

A vizsgált ingatlan alagsori elhelyezkedésű, megközelíteni a közös udvarból nyíló alagsoron keresztül lehet. Az eredeti alaprajzhoz képest a konyhai részből leválasztásra került egy vizeshelyiség, melyben zuhanytálca, wc és kézmosó lett beépítve. Ez a helyiség 2,8 m², és az alaprajzon jelöltük. Az utcafronti szoba falazata jelentősen felvizesedett, vakolatmállás, salétromosodás tapasztalható, műszaki és esztétikai felújítása jelentős anyagi beruházással valósítható meg. Közműmérők közül csak vízóra található, vízvételi lehetőség a konyhában megoldott, villanyóra és gázóra leszerelve. Fűtés és melegvízellátás nem biztosított. Az egyetlen utcafronti ablak fa szerkezetű, hőtechnikailag nem megfelelő, cserére szorul. A konyha és fürdőszoba kerámiával burkolt, a szobába laminált parketta került lerakásra. Belmagasság 2,66 m.

Összességében felújítandó műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + félemelet + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	kerámia	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, 1 db fa szerkezetű, cserére szoruló ablak	felújítandó
Átlagos belmagassága:	266 cm	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtó (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az albetétet 2010-ben minősítették át az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiséggé, előtte öröklakásként volt nyilvántartva.

 4. oldal

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 utcafronti és belső homlokzat is leromlott állapotú, vakolat nem egységes, a jobb oldali tűzfalon hiányzik. A közös használatban lévő egyéb helyiségek (közlekedőfolyosók, lépcsőház) szintén erőteljesen erodált állapotban vannak, felújítást igényelnek.

Albetét:

A falakon mindenhol penészedés, vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízőrával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával nem rendelkezik
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	kerámia	festett + csempe	12,99 m ²	100%	12,99 m ²
szoba	lam. parketta	festett	11,28 m ²	100%	11,28 m ²
mérési korrekció			-0,27 m ²	100%	-0,27 m ²
Összesen:			24,00 m²		24,00 m²
Összesen, kerekítve:			24 m²		24 m²

Megjegyzés:

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

 5. oldal

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a 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 értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- 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%. (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.

Költségalapú számítási módszere

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

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	627 m ²
Eszmei hányad:	230 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,42 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 170 000 Ft , Hárommillió-egyszázhetvenezer- Ft .

 7. oldal

301

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:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1.	VIII. ker., Corvinnegyed	VIII. ker., Teleki tér	VIII. ker., Kőrös	VIII. ker., Lujza	VIII. ker., Corvinnegyed
megnevezése:	egyéb helyiség	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	24	37	40	31	28	38
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		24 990 000	18 990 000	15 500 000	14 750 000	20 950 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		607 865	427 275	450 000	474 107	496 184
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	3%	1%	1%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		-5%	0%	0%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-5%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-32%	-17%	-19%	-24%	-32%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		410 917	355 493	366 300	359 373	336 413
Fajlagos átlagár:		365 699 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 776 776 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 780 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, 2. emeleti, jó állapotú, galériázott, gázkonvektoros lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/32020935
2. adat: Magdolnanegyednegyed, 4. emeleti, felújítandó állapotú, komfortos (gázkonvektor) lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31942828
3. adat: Magdolnanegyednegyed, földszinti, felújítandó állapotú, komfortos (gázkonvektor) lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/32118008
4. adat: Magdolnanegyednegyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos (gázkonvektor) lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/32022348
5. adat: Corvinnegyed, földszinti, felújított állapotú, klímás fűtéssel rendelkező, 1 szobás lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31801299

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

8 780 000 Ft

azaz Nyolcmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1.	VIII. ker., Harmincettek tere	VIII. ker., Salétrom utca	VIII. ker., Mátyás tér
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	24	34	36	36
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	105 000	105 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 647	2 625	2 625
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-19%	-19%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		2 144 Ft/m ² /hó	2 132 Ft/m ² /hó	2 132 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 136 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, 3. emeleti, összkomfortos, átlagos állapotú lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31901937
2. adat: Csarnoknegyed, 3. emeleti, komfortos, jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31393531
3. adat: Csarnoknegyed, 5. emeleti, komfortos, közepes állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/32114571

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 136 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	553 651 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	27 683 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 073 Ft
Egyéb költségek:	5%	27 683 Ft
Költségek összesen:	66 438 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:	487 213 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	6 960 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 960 000 Ft

azaz Hatmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	8 780 000 Ft	100%	8 780 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 960 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			8 780 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 780 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő befolyásoló 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: **1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **8 780 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. július 27.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 3.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhatalma Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/347182/2021

2021.07.22

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34802/0/A/1 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Tolnai Lajos utca 5 alagsor ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"				
I RÉSZ				
1 Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	eztmei hányad	tulajdoni forma
örök lakás	24	1 0	230/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 229576/1/2002/02.08.29			terület határozat: 145067/1/2010/10.07.08	
Egyéb helyiség	24	1 0	230/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 145067/1/2010/10.07.08				
1 bejegyző határozat 229576/1/2002/02.08.29				
Társasház				
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. 229576/2002.08.29.				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

II RÉSZ

1 tulajdoni hányad 1/1
bejegyző határozat, érvényes idő: 2008171997.10.06
jegyző: 1991. évi XXXIII. tv. 1 §
jegzállás tulajdonos
nev: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross ut 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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. kerület

Jársasházasi Önkormányzat

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.

I. Általános rendelkezések

A Budapesti Fővárosi Kormányhivatal (Budapesti Fővárosi Helyi Önkormányzatok Felügyeleti Hivatala) (Bp. VIII. ker. Ö. 1. 5. sz.) az ingatlan nyilvántartásban (Budapest, VIII. ker., 34802 hrsz.) alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. szám alatti a helyi önkormányzat (1. 2.20. albekezd.) és a Budapesti Fővárosi Önkormányzat (2. fejelet) tulajdonát képező ingatlanról (a 1991. évi LXXVIII. sz. törvény által módosított 1994. évi XLVI. sz. törvény) Jársasházasi Önkormányzat (2008. VIII. 14. sz. határozat) alapján a jelen alapító okiratban megadott társasházról szóló 1997. évi C. VI. sz. törvényben és a mellékelt alapító okiratban meghatározottak megfelelően társasházra alakítja át.
A társasház közös tulajdoni ingatlánból a közös tulajdoni részek utáni ingatlanrészekből hozzájárulással, tulajdoni részeséggel együtt a vevőkkel megkötött szerződés szerinti szerződésel, átvesztésével szembeni felelősséget vállal.

A társasház neve

Budapesti VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. Társasház

II. A közös és külön tulajdon

Az ingatlanrészek elhatárolása és megjelölése a jelen okiratban meghatározottak alapján megvalósul.

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

A tulajdoni részek közös tulajdonban maradnak.
A közös tulajdoni részek részletei és a részletek arányai a mellékelt táblában vannak megadva.

Leírás	Terület	Arány
1. Közös tulajdonú ingatlan	12,50 m ²	100%
2. Közös tulajdonú ingatlan	12,50 m ²	100%
3. Közös tulajdonú ingatlan	12,50 m ²	100%
4. Közös tulajdonú ingatlan	12,50 m ²	100%
5. Közös tulajdonú ingatlan	12,50 m ²	100%

Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.



[Handwritten signature]
13. oldal

207

Budapest VIII. kerület

Józsa Jenő utca Önkormányzat

110	terület	21,07 m ²
111	parkoló	8,04 m ²
Alagsor		
112	terület	7,31 m ²
113	képcsobor	11,31 m ²
114	terület	2,01 m ²
115	szobák WC	2,70 m ²
116	terület	1,03 m ²
117	szobák szoba	3,40 m ²
118	szobák	1,41 m ²
119	szobák előszoba	1,92 m ²
120	terület	2,58 m ²
121	előszoba	4,93 m ²
122	terület	9,00 m ²
123	szobák	1,30 m ²
124	terület	3,00 m ²
125	szobák WC	7,70 m ²
126	terület	10,04 m ²

Főemelet, földszint

127	képcsobor	17,15 m ²
128	terület WC előszoba	11,81 m ²
129	szobák WC	1,70 m ²
130	szobák	7,70 m ²
131	terület	0,61 m ²
132	terület	2,70 m ²
133	terület előszoba	1,00 m ²
134	terület	3,82 m ²

I. emelet

135	terület előszoba	17,03 m ²
136	terület előszoba	29,11 m ²
137	terület WC	2,74 m ²
138	terület előszoba	4,95 m ²

II. emelet

139	terület előszoba	10,00 m ²
140	terület előszoba	1,00 m ²
141	terület előszoba	7,00 m ²
142	terület előszoba	4,00 m ²
143	terület előszoba	3,00 m ²
144	terület WC	0,90 m ²
145	terület előszoba	1,00 m ²

Padlás

Budapest VIII. kerület Józsa Jenő utca 5.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Budapest, 2011. május 11.

Dr. Horváth István úrnak

Üdvözlök!

Az alábbiakban tájékoztatom a 2011. május 10-én tartott B-1/11. sz. ülésről, amelyen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett. Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett. Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett. Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett. Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

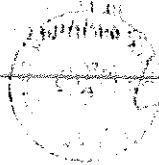
Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

B. Kérdésfelvetés megválaszolására

Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett. Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

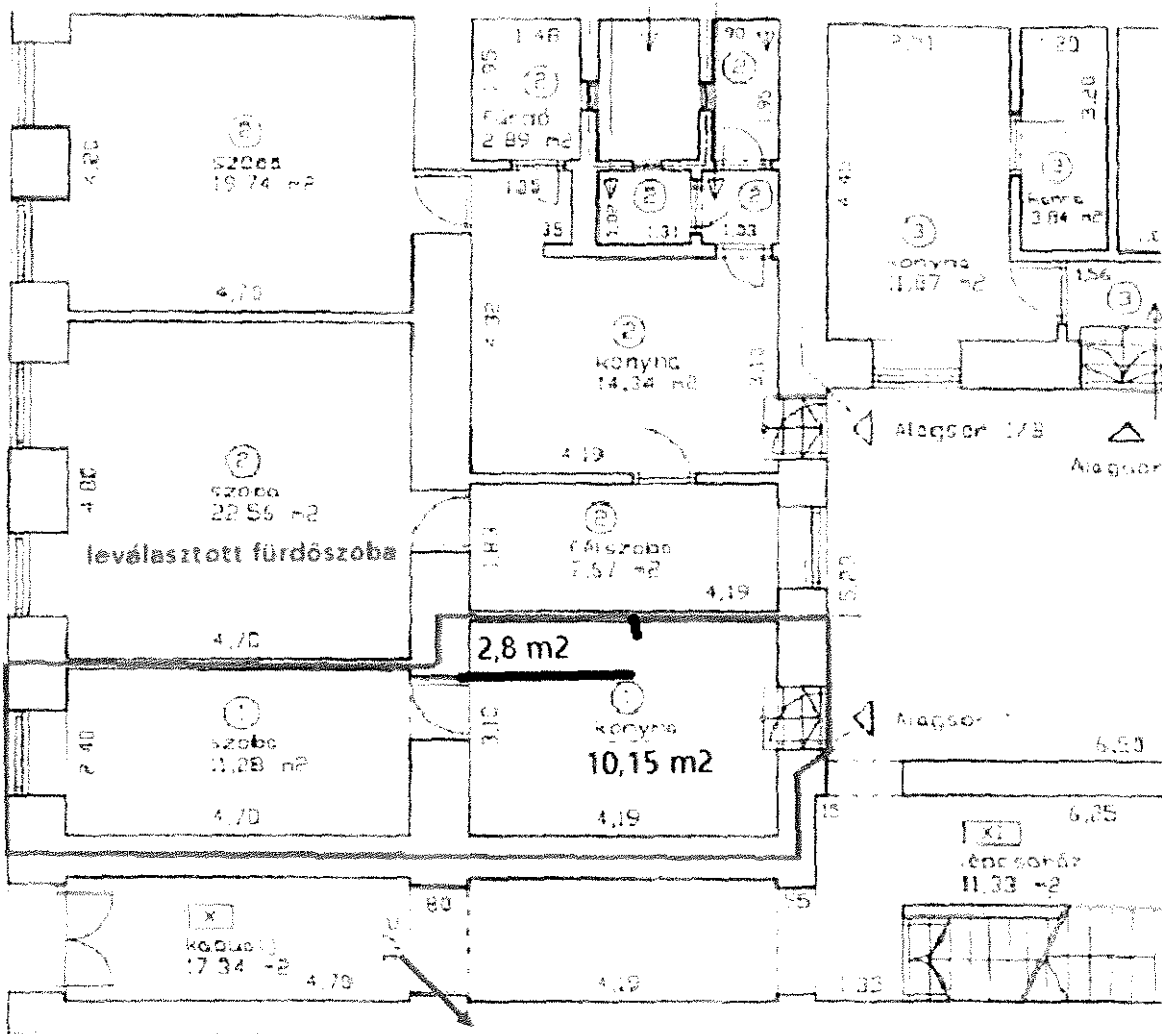
A. Kérdés

Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett. Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

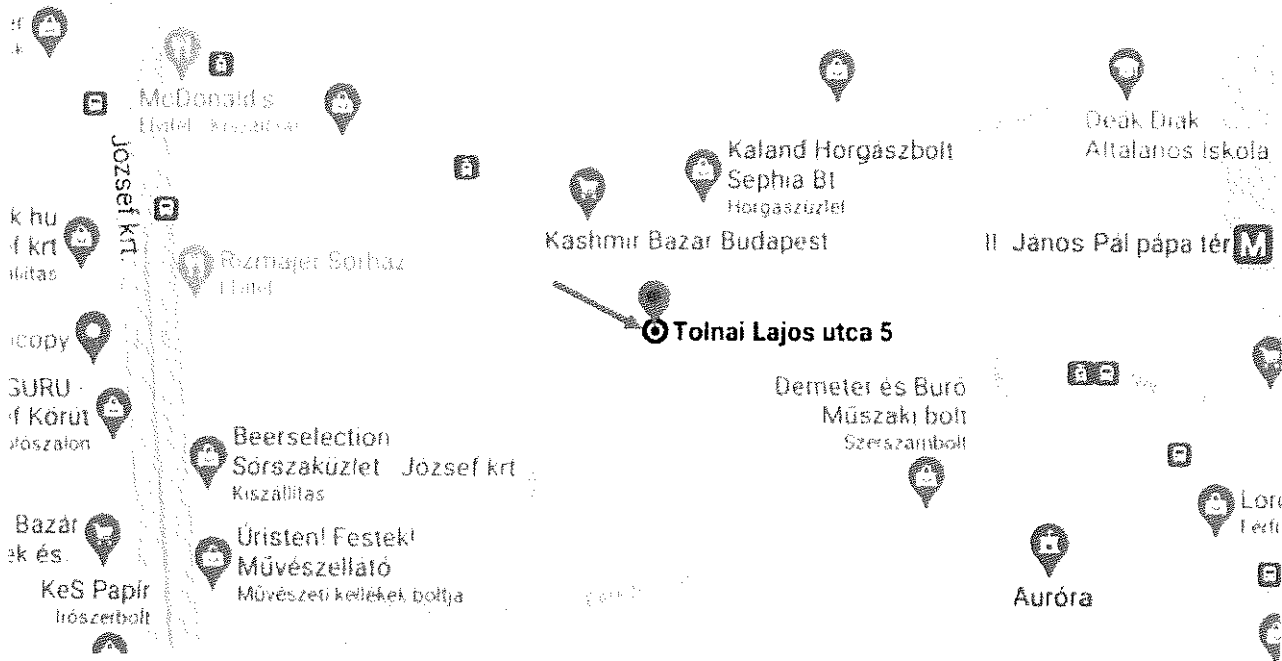


Az ülésen a 2011. május 10-én elfogadott határozatokról szót ejtett.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



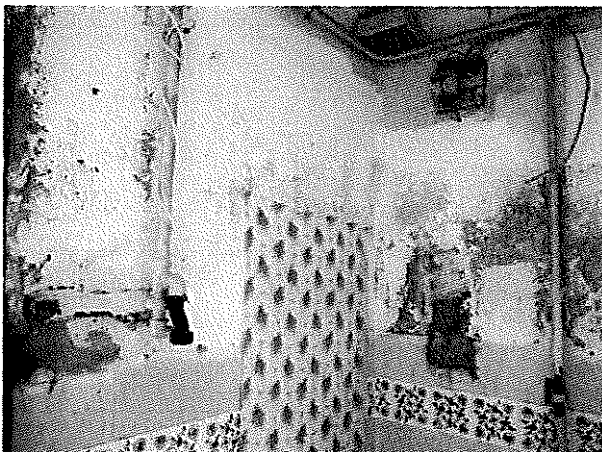
05. kapubejárat



06. ingatlan megközelítése



07. bejárat



08. konyha



09. konyha



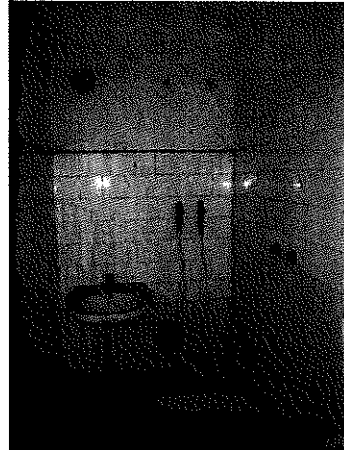
10. vízóra



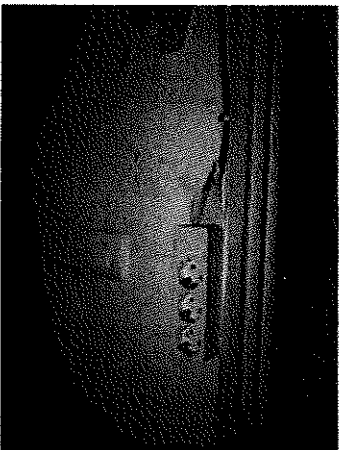
11. mosogató



12. leválasztott fürdőszoba



13. leválasztott fürdőszoba



14. villanykapcsoló



15. szoba

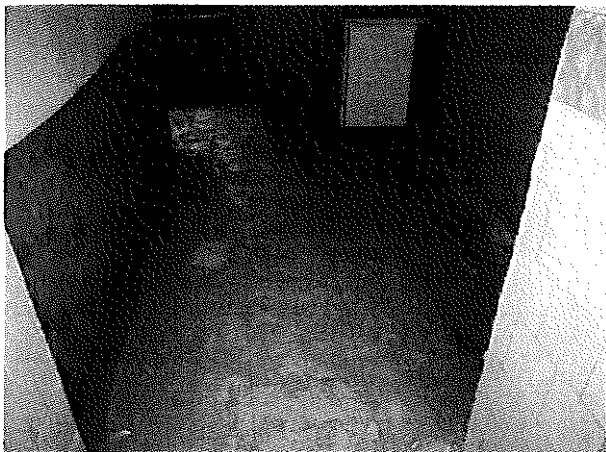


16. felázás



17. vakolathullás

A handwritten signature or mark in white ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



18. kerámia lapburkolat



19. fa szerkezetes nyílászáró

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házzszám, emelet, ajtó: Tömő u. 40-46. Ü2.
HRSZ: 36139/0/A/2

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 359.232 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 74.360.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke: 59.490.000
Dátuma: 2021. június 2.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2021. június 8.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

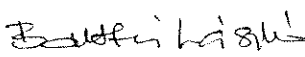
--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	.....359.232,-..... Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	.....74.360.000,-..... Ft
Likvid forgalmi érték:	.....59.490.000,-..... 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, 2021. december 14.


Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



R

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(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-725

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Tömő utca 40-46. ajtó: Ü/2.



szám alatti

36139/4/A/2 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2021. június

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-725
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Tömő utca 40-46. ajtó: Ü/2.
Helyrajzi száma	: 36139/4/A/2
Ingtalan megnevezése	: iroda
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 207 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 207 m ² Fajlagos m ² ár: 359 232 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 917 m ²
Eszmei hányad	: 2600 / 100000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **74 360 000 Ft**
 azaz **Hetvennégy millió-háromszázhatvanezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **5 250 000 Ft**
 azaz **Ötmillió-kettőszázötvenezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **59 490 000 Ft**
 azaz **Ötvenkilencmillió-négyszázkilencvenezer- 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.

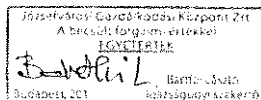
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. május 25.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. június 2.

2021 JÜN 08.



Piaci vagyoneértékelő Kft.
 1083 Budapest, József köz 69
 Tel: 22771393-2-42
 www.piaci-ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc
 ingatlanvagyoneértékelő
 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 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: 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): 1083 Budapest, Tömő utca 40-46. ajtó: Ü/2.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 207,0 m²
 Helyrajzi száma: 36139/4/A/2
 Ingatlan megnevezése: iroda
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: az alapító okirat szerint hozzátartozómellékkelhelyiségekkel

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 Losoncinegyed kerület részében, az Üllői út és a Práter utca között, úszótelken elhelyezkedő társasház földszintjén érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású, valamint a 80-as években épített panel 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 type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
-----------------------------------	--	---	---	--------------------------------

 3. oldal

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A fsz + 16 emelet szintosztású társasház az 1980-as évek második felében épült paneles szerkezeti rendszerben, szendvicspanel függőleges teherhordó szerkezettel, panel földémszerkezettel, az eredeti szendvicspanel homlokzaton az elmúlt időszakban utólagosan elhelyezett hőszigetelő rendszerrel. A panel szerkezetű lapostető nem járható bitumenes szigetelőlemezzel borított. A közös használatban lévő helyiségek átlagos állapotban vannak, a lépcsőházban 4 db személylift beépített.

Az értékbecslés tárgyát képező, albetét az épület földszintjén található, több bejárattal is rendelkezik, a zárt lépcsőházból nyíló bejáraton kívül az utcafront felől több bejáraton is megközelíthető a belső tér. A hasznos alapterület része a társasházi közös tulajdonban álló, az alapító okiratban XXIII-as számmal jelzett közlekedők 50%-a. A csak az értékelt albetétből megközelíthető, az alapító okiratban XXII-es számmal jelzett gázmérő 100%-ban társasházi közös tulajdon, területe nem számít a hasznos alapterületbe. A padló és falburkolatok közepes állapotúak, nem részesültek felújításban az elmúlt időszakban, ugyanakkor jelentősebb szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek, csak a lábazati rész környékén tapasztalható lokálisan talaj menti felázási nyom. A falfelületek festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak. A homlokzati nyílászárókat az elmúlt időszakban – vételezhetően a társasházi homlokzat szigetelésével egy időben – cserélték műanyag tok- és szárnyszerkezettel készített, hőszigetelő üvegezésű ablakokra. A belső terek magassága jellemzően 355 cm, a szintválasztó földem némely helyiségben hangszigetelő rendszerrel ellátott, a mennyezet környékén és a néhol a padozaton társasházi közös helyiségek vezetékai futnak. Közműrendszerek közül a víz, a közcsatorna és az elektromos rendszer vezetékai kiépítettek, földgáz épületen belül elérhető. Közműmérő órák a szemle időpontjában nem fellelhetőek. Távhőszolgáltató által biztosított fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszer kiépített, a helyiségekben radiátorok megtalálhatók, hőmennyiségmérők nem fellelhetőek, vételezhetően átalánydíjas elszámolással kerüli elszámolásra a fűtési hő és a melegvíz.

Épület:

Épület építési éve:	~1980	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 16 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, bitumenes teknő	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	előregyártott szendvicspanel	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, nem járható, kavicsolt bitumenes	átlagos
Épület homlokzata:	panel felület	felújított

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett, részben festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mozaiklap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fé és műanyag szerkezetű bejárati ajtók	jó
Bejárati nyílás magassága:	197 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	355 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű, párnafa tokozású típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhőszolgáltató által biztosítva, radiátor hőleadók, egyedi méréssel	közepes
Melegvíz biztosítása:	távhőszolgáltató által biztosítva	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, közcsatorna, villany	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	szemle során nem fellelhetőek	felújítandó
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 karbantartott állapotú, talaj-menti és felszíni vízesedés jelei nem tapasztalhatóak sem a homlokzaton, sem a lábazati részen. Az ereszcsontra rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést. Az elmúlt időszakban utólagos hőszigetelő rendszer került elhelyezésre, panelprogramban részt vett a társasház. A szemrevételezhető, közös használatban lévő egyéb helyiségek karbantartott állapotúak.

Albetét:

Műszakilag és esztétikailag felújítandó, részben átlagos állapotú. Közműrendszerek részben kiépítettek, fűtési és melegvíz-ellátást biztosító rendszer kiépített, működőképes. Vízvételi lehetőség és közcsontra csatlakozás biztosított, WC fajansz beépített. Társasházi közös tulajdonú helyiségek is megtalálhatók albetétben belül, melyek egy része az alapító okirat alapján 50%-ban számítandó a hasznos alapterülethez, más része (gázmérő) 100%-ban társasházi közös tulajdon.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyóra a szemle időpontjában nem található
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízóra a szemle időpontjában nem található
- Közcsontra – kiépített
- Gázvezeték – gázvezeték ingatlanon belül nem kiépített, épületen belül elérhető
- Hőleadó berendezés – távhőszolgáltató biztosítja az eredeti radiátorokkal, átalánydíjas elszámolással
- Melegvíz-ellátás – távhőszolgáltató biztosítja
- Gyengeáramú berendezések – riasztó

Bérlői megjegyzés:

Nincs

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekcio	Hasznos
közlekedő	mozaiklap	festett	11,44 m ²	50%	5,72 m ²
közlekedő	mozaiklap	festett	5,38 m ²	50%	2,69 m ²
gázmérő	mozaiklap	festett	4,36 m ²	0%	0,00 m ²
WC	mozaiklap	festett	2,11 m ²	100%	2,11 m ²
WC	mozaiklap	festett	1,94 m ²	100%	1,94 m ²
közlekedő	mozaiklap	festett	21,31 m ²	100%	21,31 m ²
konyha	mozaiklap	festett	13,14 m ²	100%	13,14 m ²
iroda	PVC	festett	14,58 m ²	100%	14,58 m ²
iroda	PVC	festett	14,58 m ²	100%	14,58 m ²
iroda	PVC	festett	9,72 m ²	100%	9,72 m ²
iroda	PVC	festett	21,06 m ²	100%	21,06 m ²
raktár	mozaiklap	festett	13,14 m ²	100%	13,14 m ²
raktár	mozaiklap	festett	8,80 m ²	100%	8,80 m ²
raktár	mozaiklap	festett	13,14 m ²	100%	13,14 m ²
raktár	mozaiklap	festett	13,14 m ²	100%	13,14 m ²
raktár	mozaiklap	festett	8,80 m ²	100%	8,80 m ²
raktár	mozaiklap	festett	13,14 m ²	100%	13,14 m ²
iroda	parketta	festett	18,00 m ²	100%	18,00 m ²
iroda	mozaiklap	festett	12,00 m ²	100%	12,00 m ²
Összesen:			219,78 m²		207,01 m²
Összesen, kerekítve:			220 m²		207 m²

Megjegyzés:

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

 5. oldal

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 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 környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
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. 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 újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási 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 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 újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási 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:	Losonci negyed
Társasház telek területe:	917 m ²
Eszmei hányad:	2600 / 100000
Albetétre jutó telek terület:	23,84 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	5 250 000 Ft , Ötmillió-kettőszázötvenezer- 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 40-46. ajtó: Ü/2.	VIII. ker., Orczy tér	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12.	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Nap utca	VIII. ker., Baross utca
megnevezése:	iroda	iroda	üzlet/iroda	iroda	iroda	üzlet/iroda
alapterület (m ²):	207	51	765	74	320	162
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		35 000 000	300 000 000	38 500 000	149 000 000	75 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		617 647	352 941	468 243	419 063	421 667
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-6%	22%	-5%	5%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-10%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
panelszerkezetes épület		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		-10%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-31%	2%	-30%	-20%	-17%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		424 694	361 129	326 272	333 239	350 827
Fajlagos átlagár:		359 232 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		74 361 024 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		74 360 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, földszinti, 2 bejárattal rendelkező, belső udvari tájolású iroda, jó állapotú társasház földszintjén, ingatlan.com/32030943
- adat: Csarnoknegyed, többszintes, különálló épület, társasházi udvarban, átlagos/jó műszaki állapotban, ingatlan.com/21548591
- adat: Corvinnegyed, 2 bejárattal rendelkező, jó állapotú, belső kétszintes iroda, saját pincvel, ingatlan.com/32094430
- adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, nagy terekkel rendelkező, egyéb információ nem áll rendelkezésre, ingatlan.com/32173515
- adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, nagy üvegportállal rendelkező, jó állapotú iroda/üzlet, 50 m²-es pincehelyiséggel, ingatlan.com/29792873

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

74 360 000 Ftazaz **Hetvennégy millió-háromszázhatvanezer 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 bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltébb, 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:	74 360 000 Ft	100%	74 360 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	44 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			74 360 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

74 360 000 Ft

azaz, Hetvennégy millió-háromszázhatvan ezer - Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecső 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 vizsgálatnál 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, Megbízó által történő felhasználás esetén érvényesek.

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 40-46. ajtó: Ú/2.	VIII. ker., Orczy tér 4.	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Gutenberg tér
ingatlan megnevezése:	iroda	iroda	iroda	iroda
hasznosítható terület (m ²):	207	190	150	320
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		390 000	330 000	620 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 847	1 980	1 744
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-6%	11%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-26%	-4%
Korrigált fajlagos alapár:		1 631 Ft/m ² /hó	1 471 Ft/m ² /hó	1 679 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 594 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, zárt udvarban, portaszolgálattal ellátott épület földszintjén található, bejárata az udvarból nyílik, ingatlan.com/31981361
2. adat: Csarnoknegyed, jó állapotú, társasházi udvarban található, különálló épület, egész szintjét elfoglaló iroda, ingatlan.com/21028511
3. adat: Corvinnegyed, információ nem áll rendelkezésre, átlagos műszaki állapot feltételezve, ingatlan.com/32173616

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 594 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		3 563 546 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	178 177 Ft
Igazgatási költségek:	2%	71 271 Ft
Egyéb költségek:	5%	178 177 Ft
Költségek összesen:		427 626 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		3 135 921 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		44 800 000 Ft

ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

44 800 000 Ft

azaz Negyvennégy millió-nyolcszáz ezer Ft.

9. oldal


225

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 40-46. ajtó: Ü/2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **74 360 000 Ft**
 azaz **Hetvennégy millió-háromszázhatvanezer Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. május 25.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2021. június 2.


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"/>

 11. oldal

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatal, Földhivatal
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1513 Budapest, Ff. 415

Budaörsi 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzői másolat

Méret: A/4, oldal: 1, dátum: 2023.04.12

2023.04.12

BUDAÖRSI VIII. KER.

Budaterület: 36139/4/A/2 helységi azonosító

1082 BUDAÖRSI VIII. KER. Tömő utca 40-46. ajtó: Ü/2. "Földhivatali másolat"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés: terület, építési száma, eszterházy utca, tulajdoni lap száma

terület: m²

építési száma

eszterházy utca

terület: m²

terület: m²

0/0

0/0

0/0

0/0

bejegyző határozat: 1992/03/19/2/1992/03/19/03

2. bejegyző határozat

Az alapító okirat szerint hoztatartózkodó helyi önkormányzatoké.

2. bejegyző határozat: 1970/2/23/0-1970/10/24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartozó az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II RÉSZ

3. tulajdoni hányag: 1/1

bejegyző határozat, szerződés száma: 1992/03/19/2/1992/03/19/03

terület: 1992/03/19/2/1992/03/19/03

jegyzőkönyv: tulajdonos

név: VIII. KER. TÖMŐMAGYAR

cin: 1082 BUDAÖRSI VIII. KER. Tömő utca 40-46.

III RÉSZ

NEM TULAJDONI LAP VEGET

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

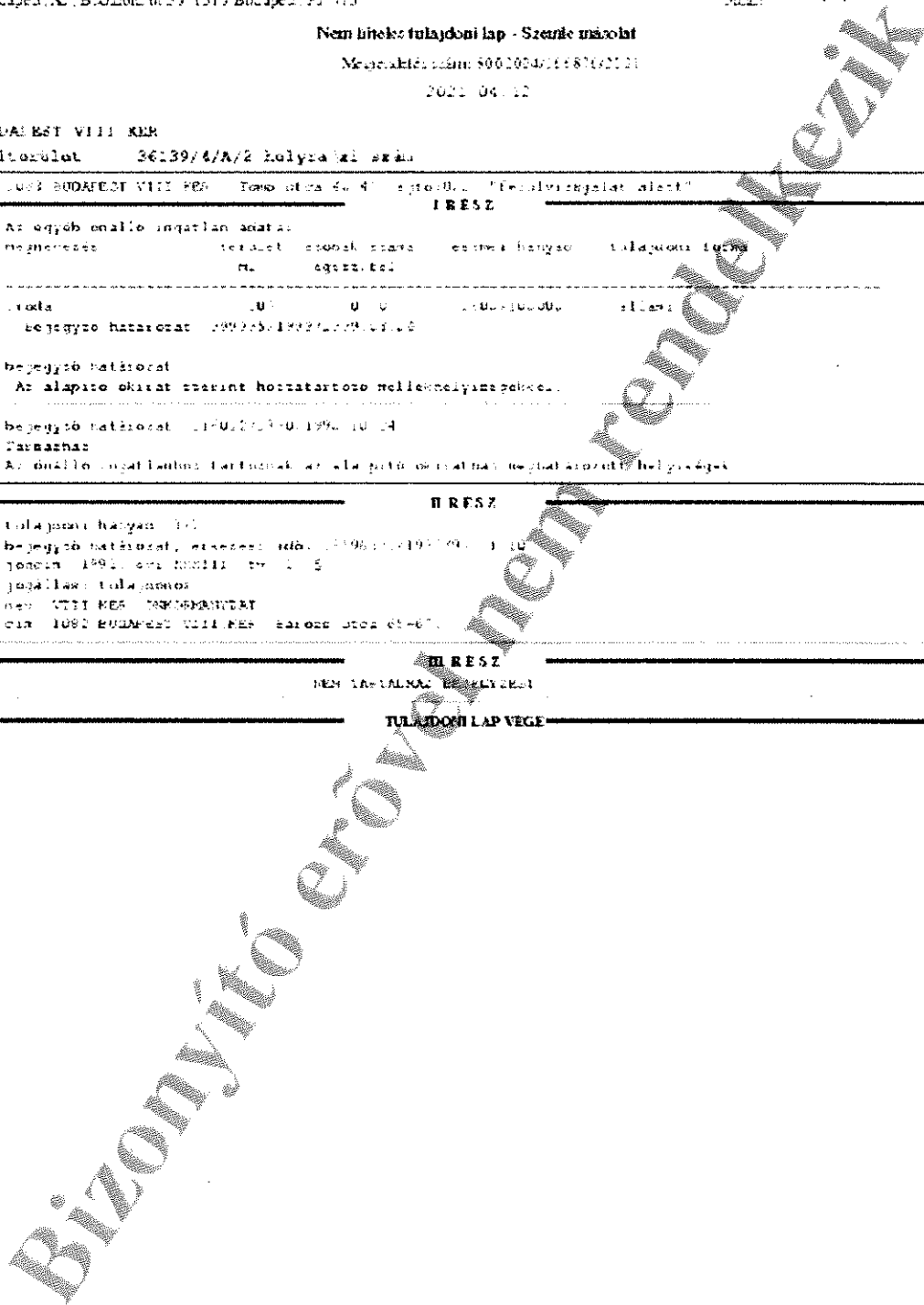
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



12. oldal

327

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)A TÁRSASHÁZT ALAPÍTÓOKIRAT

I.

ÁRNYALÁSOS MENDALKERESÉK

A Társasház VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /1082. Budapest, Tömő utca 40-46. ajtó: Ü/2/ a 33/1969. /IX.30./ Korm.sz. rendelet 2. §. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házigetlesek elődegenitő-nyilatkozata alapján a Budapesti VIII. 2457. telejdoni lap és a 36139.hrsz: 417 négyzetméter területű, a Págyas Állam tulajdonában és a Budapesti VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, területileg a Budapest, VIII. Tömő u. 40-46. 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, a határozatokban és helyiségeket természetben megosztva a terület és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elődegenitő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át ezzel, hogy a mindenkorai tulajdonosok között egyaránt köztartozási jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirattal foglaltak az előbbiektől szerinti szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

Összefoglalóan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feljelölt és alább felsorolt építményrészek, falaszerelek és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Föld: 417 négyzetméter
- II. A lap és felmenőfalak, kőművek, pillérek, szellőzők
- III. Közös részletek zárófödő burkolattal
- IV. Képzett burkolattal, szigeteléssel
- V. Hőszigetelőszerek, láthatószerkezetek
- VI. Külső kőművek és lábazat
- VII. Épület körüli térszék
- VIII. Bejárati kapu és előtér
- IX. Bejárati előlépcső és kőművek
- X. Szellőzők
- XI. Szelet
- XII. Hőszigetelés

- 7 -

- XVI. Fűtés
- XVII. Hűtő lépcsőházi
- XVIII. Belső folyosó
- XIX. Kétszintes garázs
- XX. Elektromos csatlakozás
- XXI. Belső garázs helyiség
- XXII. Szennyvíz és csatorna
- XXIII. Kétszintes
- XXIV. Garázs helyiség
- XXV. Garázsok és tároló
- XXVI. Hűtő
- XXVII. Garázs
- XXVIII. Hűtő
- XXIX. Garázs
- XXX. Belső
- XXXI. Garázs
- XXXII. Garázs helyiségek
- XXXIII. Hűtő
- XXXIV. Garázs 0.2-vel közös kőblikkedő fele
- XXXV. XVII. em-i gépészeti helyiség
- XXXVI. XVII. em-i mérő helyiség
- XXXVII. XVII. em-i tárolási tart. helyiség
- XXXVIII. XVII. em-i szárító helyiség
- XXXIX. XVII. em-i TV antenna helyiség
- XL. XVII. em-i folyosó fele
- XLI. I-XVII. em-i kábelakna
- XLII. Liftgépházi lépcső
- XLIII. Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek lépcső vezetékeig
- XLIV. Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek lépcső vezetékeig
- XLV. Elektronos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig
- XLVI. Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek lépcső vezetékeig
- XLVII. Hőszigetelt fűtés alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek lépcső vezetékeig
- XLVIII. Szociális lakás, mely az 1. em. 11/a. sz. alatt helyezkedik el és amely a következő helyiségekből áll; 2 db szoba, 1 db előszoba, 1 db konyha, 1 db fürdő, 1 db WC, 1 db gardrób, alapterülete 50,47 négyzetméter. /A lakáshoz 1 db loggia tartozik./

1. tájékoztató

Az alábbiakban az ingatlanok leírása, a tel. létesítmények, a tulajdoni állományok és a 1-1/1971. sz. által felvett építési terv szerinti építési engedély (munkadíjmentesen) megadott méreteiről, illetve az egyes építési részekről, azok elhelyezkedéséről és a földhöz tartozásáról:

1.1. A legyár Állam tulajdonát képezi és az 1. sz. társasházi tulajdoni állományához tartozik, a tervrajzon 1. számmal jelölt 100 m² területű, 1. sz. 2. jelű 2 db iroda, 1 db előtér, 1 db WC, 1 db konyha, 1 db fürdő, 1 db gardezó, 1 db lépcsőházi előtérrel rendelkező lakóhelyiség. Az építményhez a községi álló vagyontárgyokról 1.307/10000 sz. tulajdoni állomány tartozik.

1.2. A legyár Állam tulajdonát képezi és a 2. sz. társasházi tulajdoni állományához tartozik, a tervrajzon 2. számmal jelölt 100 m² területű, 2. sz. 2. jelű 6 db iroda, 6 db konyha, 6 db WC, 6 db fürdő, 1 db előtér, 2 db lépcsőházi előtérrel rendelkező lakóhelyiség. Az építményhez a községi álló vagyontárgyokról 1.307/10000 sz. tulajdoni állomány tartozik.

1.3. A legyár Állam tulajdonát képezi és a 3. sz. társasházi tulajdoni állományához tartozik, a tervrajzon 3. számmal jelölt 100 m² területű, 3. sz. 3. jelű 6 db iroda, 1 db konyha, 1 db WC, 1 db fürdő, 1 db előtér, 1 db folyosó feléből 1 db lépcsőházi előtérrel rendelkező lakóhelyiség. Az építményhez a községi álló vagyontárgyokról 1.307/10000 sz. tulajdoni állomány tartozik.

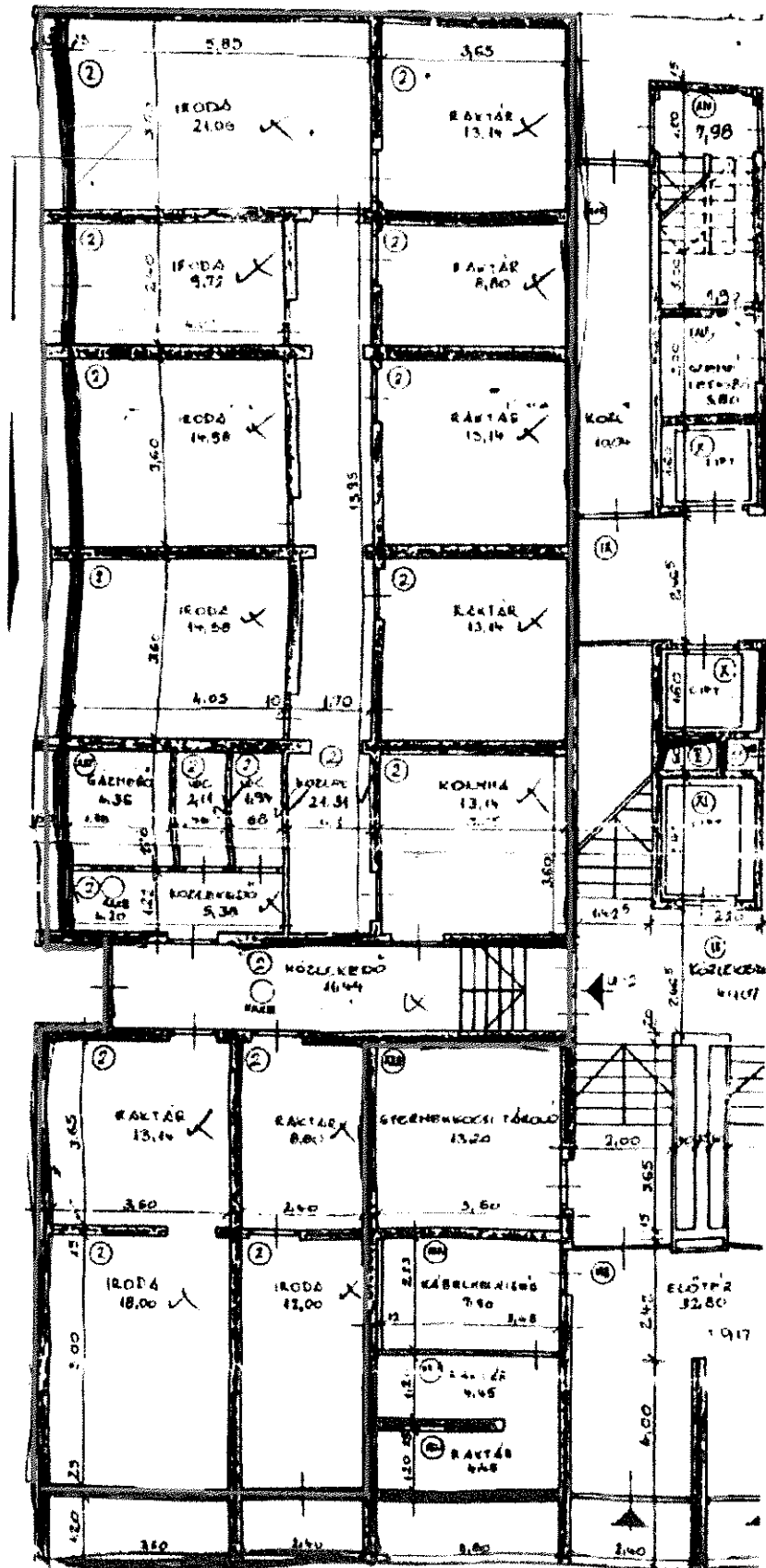
1.4. A legyár Állam tulajdonát képezi és a 4. sz. társasházi tulajdoni állományához tartozik, a tervrajzon 4. számmal jelölt 100 m² területű, 4. sz. 1. ajtószámú 2 db iroda, 1 db előtér, 1 db konyha, 1 db fürdő, 1 db WC, 1 db gardezóval rendelkező lakóhelyiség. Az építményhez a községi álló vagyontárgyokról 1.307/10000 sz. tulajdoni állomány tartozik. /A lakásban 1 db loggia tartozik./

1.5. A legyár Állam tulajdonát képezi és az 5. sz. társasházi tulajdoni állományához tartozik, a tervrajzon 5. számmal jelölt 100 m² területű, 5. sz. 2. ajtószámú 1 db iroda, 1 db előtér, 1 db konyha, 1 db fürdővel ellátott 30,13 négyzetméter területű lakóhelyiség. Az építményhez a községi álló vagyontárgyokról 1.307/10000 sz. tulajdoni állomány tartozik. /A lakásban 1 db loggia tartozik./

1.6. A legyár Állam tulajdonát képezi és az 6. sz. társasházi tulajdoni állományához tartozik, a tervrajzon 6. számmal jelölt 100 m² területű, 6. sz. 3. ajtószámú 1 db iroda, 1 db előtér, 1 db konyha, 1 db fürdővel ellátott 30,13 négyzetméter területű lakóhelyiség. Az építményhez a községi álló vagyontárgyokról 1.307/10000 sz. tulajdoni állomány tartozik. /A lakásban 1 db loggia tartozik./

20

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



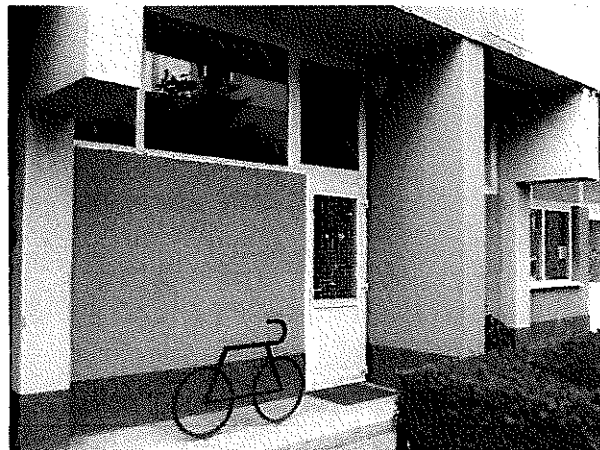
02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti lábazat

[Handwritten signature]
17. oldal



06. épület utcafronti bejárata



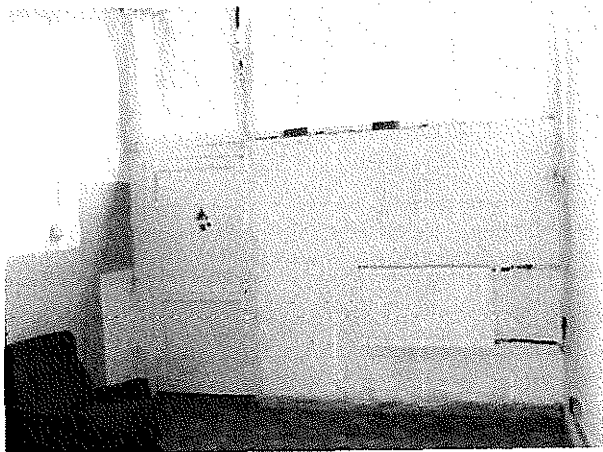
07. lépcsőház



08. bejárati ajtó a lépcsőház felől



09. bejárati ajtó az utca felől



10. bejárati ajtó az utca felől



11. WC

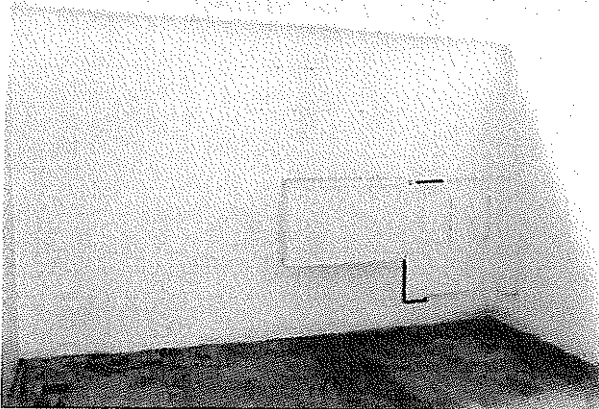
A handwritten signature or mark in black ink, located at the bottom right of the page.



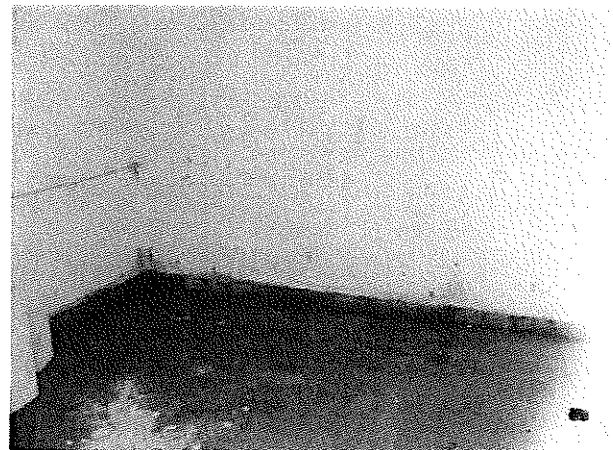
12. vízvételi lehetőség, közcsatorna csatlakozás



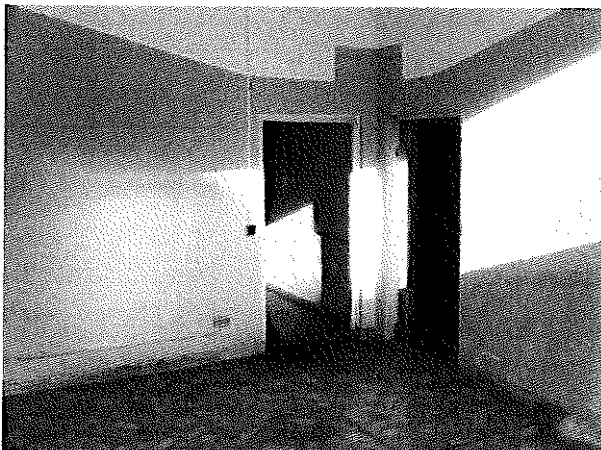
13. falszerkezet, padozat



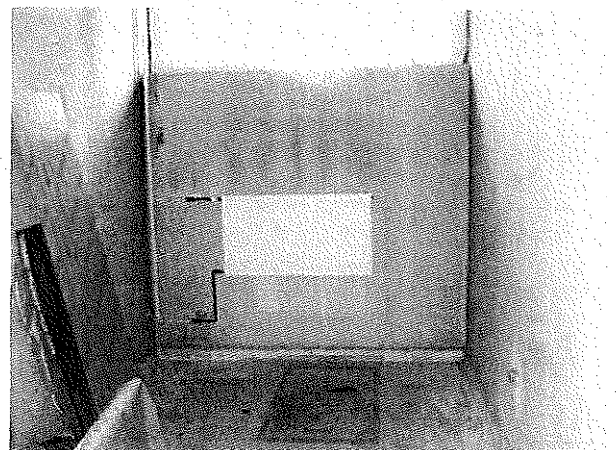
14. falszerkezet, padozat



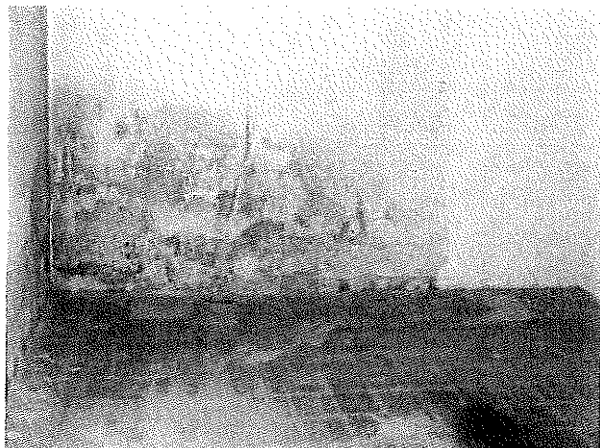
15. falszerkezet, padozat



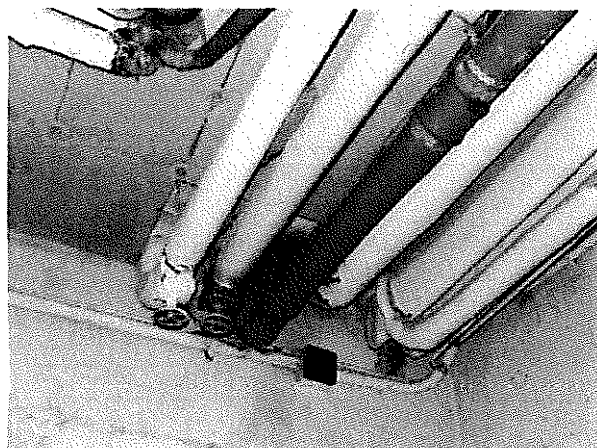
16. falszerkezet, padozat



17. falszerkezet, padozat



18. vakolathiba a falszerkezeten



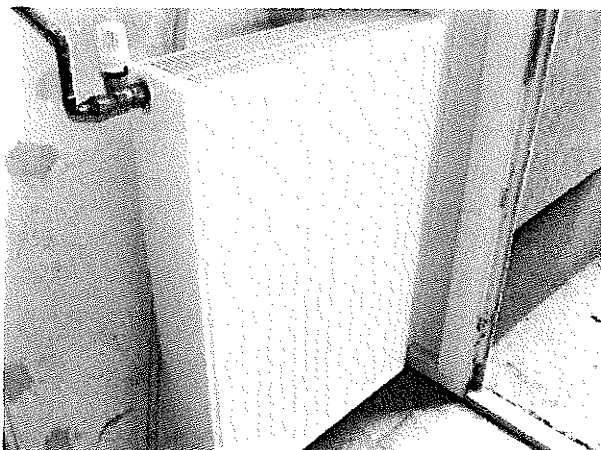
19. társasházi közös közműrendszerek
vezetékei



20. társasházi közös közműrendszerek
vezetékei



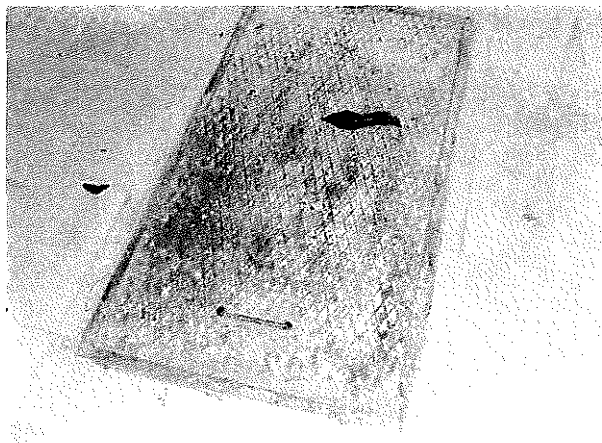
21. társasházi közös közműrendszerek
vezetékei



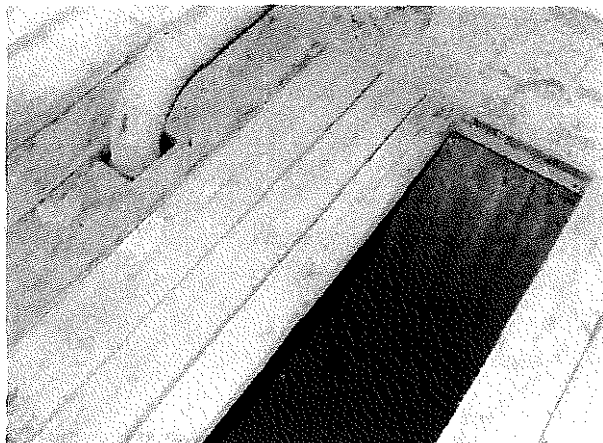
22. radiátor



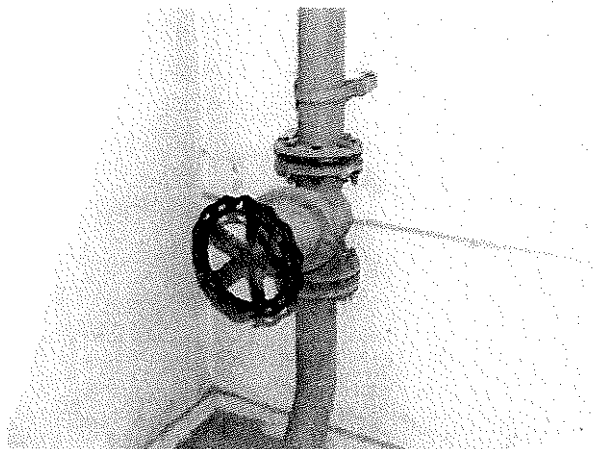
23. utólagos szigetelés a mennyezeten



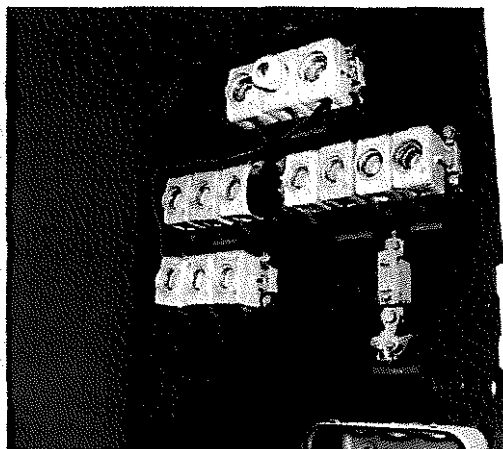
24. közű szerelőakna a padozatba építve



25. közű szerelőakna a padozatba építve



26. társasház gázóra elzárócsapja ingatlanon belül



27. régi kapcsolószekrény



28. cserélt ablakszerkezet



29. repedések a helyiséghatároló falszerkezeten

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-794

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Víg utca 22. fsz. 9



szám alatti

34929/1/A/9 hrsz-ú

garázs ingatlanról

Budapest, 2021. november

Független | Megbízható | Értékmérő

2021

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-794
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Vig utca 22. fsz. 9
Helyrajzi száma	: 34929/1/A/9
Ingatlan megnevezése	: garázs
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: garázs
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 291 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 291 m ² Fajlagos m2 ár: 172 459 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 873 m ²
Eszmei hányad	: 1615 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
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:	50 190 000 Ft
	azaz Ötvenmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	31 020 000 Ft
	azaz Harmincegymillió-húszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	40 150 000 Ft
	azaz Negyvenmillió-egyszázötvenezer- 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.

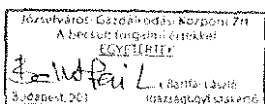
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. november 25.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. november 29.

2021 DEC 02.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

1083 Budapest József köz 69

Adószám 22771393-2-42

www.ertekebesek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Lakatos Ferenc

2. oldal

228

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-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 ingatlant 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): 1084 Budapest, Víg utca 22. fsz. 9
 Tulajdoni lap szerinti területe: 291,0 m²
 Helyrajzi száma: 34929/1/A/9
 Ingatlan megnevezése: garázs
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: garázs
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a Népszínház utca és a Déri Miksa utca között helyezkedik el, a Víg utcában. 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 checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megrendelő Feldmann D. Dezső volt, a terveket pedig Hofstatter Béla – a korszak egyik legjelentősebb bérháztervezője – készítette el. A kivitelező Wellisch Tibor építési vállalkozó cége volt. Az eredetileg a telken álló földszintes lakóházat 1867-ban akkori tulajdonos, Bayer (Bayer) Sámuel lakatosmester Schusbeck Pállal előbb egy fénymázkészítő-műhelyt építtetett a házhoz, majd egy évvel később Wieser Ferenc építőmesterrel tovább kibővítette azt – és egy lakatosműhelyt is építtetett a házhoz. 1898-ban már Gosch testvérek tulajdonában volt a 253-2 négyszögöles ingatlan, őket előbb 1922-ben Hlaváts Sámuel és társai, majd 1926-ban Nagy Antal és neje követték a tulajdonosok sorában. Aztán jött Feldmann Dezső, és az itt álló öreg ház lebontása után felépíttette a ma is itt álló, „Garage” feliratú, négyemeletes bérházat 1931-ben.

A garázsépület a 34929/1 helyrajzi számú telken mint szerkezetileg önálló, kétszintes, alápincézetlen, vasbetonváz, lapostetős létesítményként épült. A tartószerkezet egy része bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az emeleti szintre külső rámpa vezet fel. A garázsépület külső, teherhordó falazata 25 cm vastagságú kisméretű téglából készült. Az attika mindössze öt sor téglá magasságú. Az ajtó rossz állapotú, hőszigetelési, légzárási paraméterekkel egyáltalán nem rendelkezik. A nyílászárók fémszerkezetek, melyek üvegezése hiányos. A belső térben a közművek kiszerezése került, közműórákkal nem rendelkezik. Az ingatlan egy légtérű, de a tartóoszlopok miatt a helykihasználás egyes részeken korlátozott.

Belmagassága 3,10 m.

Épület:

Épület építési éve:	1931	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb. váz + bauxitbeton	felújítandó
Tetőszerkezete:	lapostető	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: garázs

Belső terek felülete:	festett, vakolt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű garázkapu, fém szerkezetű ablakok	romos-bontandó
Átlagos belmagassága:	3,10 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti garázs funkcióra, csak a teljes felújítás és statikai megerősítés után alkalmas. A bérleti hasznosításnak csak felújítás után van relevanciája, a jelenlegi helyzetben bérletileg nem hasznosítható.

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 nagyon rossz állapotú, a tetőszigetelés tönkrement, valamint az esővíz elvezetés hibái miatt a földemelez épület felőli traktusa rossz műszaki állapotban van, a lemez és a fióktartók egy része korróziós károkat szenvedett. A betonacélokról a betontakarás levált, az acélbetétek rozsdásodásnak indultak. Hasonlóan károsodott a homlokzati nyílásáthidalók egyes részei is. A tetőfödém rövidmezős szakaszán a vasbeton gerendák (bordák) erősen károsodtak, keresztmetszetük hiányos, letöredezett. A szabaddá vált vasalás részben korródeált. Ennek kiváltó oka a tetőlejtésből eredő csapadékvíz feltorlódása az udvari homlokzat felőli vápavonalon, melyet a csapadékvíz-elvezető rendszer tönkremenetele okozott. A fagy romboló hatása felgyorsította ezt az eróziós folyamatot. A falazott attika állapota is ennek következménye. Az épülethez Tartószerkezeti Műszaki Leírás és Szakvélemény készült, melyet a mellékletben csatoltunk.

Albetét:

A belső térben mindenhol felázások láthatók, a padlólemez repedezett, helyenként javított, hiányos felületű. A mennyezeti részen a vasbetonban látható fémálcák kirozsdásodtak, valamint több helyen vakolathullás is látható. Az erről szóló statikai/diagnosztikai szakvéleményt mellékletben csatoltuk.

- Elektromos áram – telken belül kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – telken belül kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – telken belül kiépített
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
belső tér	beton	festett	291,00 m ²	100%	291,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			291,00 m²		291,00 m²
Összesen, kerekítve:			291 m²		291 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 hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (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: (2021 Q4)

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.
3,25%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 7,25-7,5 %, egyéb: 7,75-9,5%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (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) 2020. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	873 m ²	
Eszmei hányad:	1615	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	140,99 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	31 020 000 Ft	, Harmincegymillió-húszezer- Ft .

242

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:	1084 Budapest, Víg utca 22. fsz. 9	VIII. ker., Lujza	VIII. ker., Orczy tér	VIII. ker., Víg	VIII. ker., Csarnok negyed	VIII. ker., Bacsó Béla
megnevezése:	garázs	garázs	garázs	garázs	raktár	raktár
alapterület (m ²):	291	12	14	15	150	342
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		3 700 000	5 000 000	5 200 000	32 500 000	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):		277 500	321 429	312 000	195 000	134 211
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-6%	-6%	-6%	-3%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	0%	0%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	0%	0%
eltérő funkció		0%	0%	0%	20%	20%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
épület jellege (Bauxitbeton)		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
ház műszaki állapota		-10%	-10%	-10%	0%	0%
Összes korrekció:		-36%	-46%	-46%	-3%	11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		178 766	175 050	169 978	189 501	149 001
Fajlagos átlagár:		172 459 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		50 185 569 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		50 190 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, újjépítésű társasház pinceszintjén, könnyen parkolható garázsbeálló. ingatlan.com/32171587
2. adat: Orczynegyed, teremgarázsban lévő kocsibeálló, beléptetőkarttyával. ingatlan.com/32539771
3. adat: Csarnoknegyed, újjépítésű társasház pinceszintjén lévő parkolóhely. ingatlan.com/31473543
4. adat: Csarnoknegyed, pinceszinti raktár helyiség, felújítandó műszaki állapotban. Ingatlan.com/32402469
5. adat: Csarnoknegyed, pinceszinti raktár helyiség, felújítandó műszaki állapotban. Ingatlan.com/21731671

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

50 190 000 Ft

azaz Ötvenmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Víg utca 22. fsz. 9	VIII., ker., Tolnai Lajos	VIII., ker., Bacsó Béla	VIII., ker., Tolnai
ingatlan megnevezése:	garázs	garázs	garázs	garázs
hasznosítható terület (m ²):	291	16	18	15
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		23 000	24 000	19 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 294	1 200	1 140
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-6%	-5%	-6%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-20%	-20%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-26%	-25%	-26%
Korrigált fajlagos alapár:		964 Ft/m ² /hó	894 Ft/m ² /hó	849 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		902 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben lévő új építésű társasház teremgarázs beállója.
Ingatlan.com32319503
2. adat: Csarnoknegyedben lévő új építésű társasház teremgarázs beállója.
Ingatlan.com/32296733
3. adat: Csarnoknegyedben lévő új építésű társasház teremgarázs beállója.
Ingatlan.com/21409080

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	902 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	75%
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 362 338 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 70 870 Ft
Igazgatási költségek:	2% 47 247 Ft
Egyéb költségek:	5% 118 117 Ft
Költségek összesen:	236 234 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	2 126 104 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	25 010 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

25 010 000 Ft

azaz Huszonötmillió-tízezer Ft .

245

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:	50 190 000 Ft	100%	50 190 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	25 010 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			50 190 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

50 190 000 Ft

azaz, Ötvenmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerinti 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: 1084 Budapest, Vig utca 22. fsz. 9

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 50 190 000 Ft
azaz Ötvenmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. november 25.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. november 29.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/563407/2021

2021.11.23

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34929/1/A/9 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII KER. Víg utca 22 földszint ajtó:9

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
garázs	291	0 0	1615/10000	önkormányzati

Béjegyző határozat: 999984/1999/

2. Béjegyző határozat: 162429/1995/1995.08.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

béjegyző határozat, érkezési idő: 162429/1995/1995.08.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel: 162429/1995/1995.08.23

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 53-67

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 408 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34929/1 hrsz-ú 873 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Víg u. 22. 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 célját 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 ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Telek 873 m²

Pince

II. Lépcsőház 6,21 m²
 III. Tároló 6,07 m²
 IV. Pince 44,22 m²
 V. Pince 130,23 m²

Pince összesen: 186,73 m²

Földszint

VI. Lépcsőház 17,46 m²
 VII. Lift 3,22 m²
 VIII. Kapualj 26,37 m²
 IX. Közös WC 7,80 m²
 X. Légudvar 1,82 m²
 XI. Légudvar 1,76 m²
 XII. Átjáró 39,00 m²
 XIII. Udvar 135,49 m²

Földszint összesen: 232,92 m²

I. emelet

XIV. Lépcsőház 17,46 m²
 XV. Függőfolyosó 20,37 m²
 XVI. Légudvar 0,84 m²
 XVII. Légudvar 2,10 m²

I. emelet összesen: 40,77 m²

II. emelet

XVIII. Lépcsőház 17,46 m²
 XIX. Függőfolyosó 20,37 m²
 XX. Közlekedő 0,94 m²

8./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 8. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. szám** alatti ingatlan földszintjén udvarról nyíló, pinceszinten 2 raktárból, földszinten irodából, előtérből, tárolóból, lépcsőből álló **45 m²** alapterületű **nem lakás célját szolgáló helyiség**, a hozzátartozó közös tulajdonban lévő IX. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **250/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

9./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 9. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 9. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. szám** alatti ingatlan földszintjén lévő udvarról nyíló **291 m²** alapterületű garázsóból álló **nem lakás célját szolgáló helyiség**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **1615/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

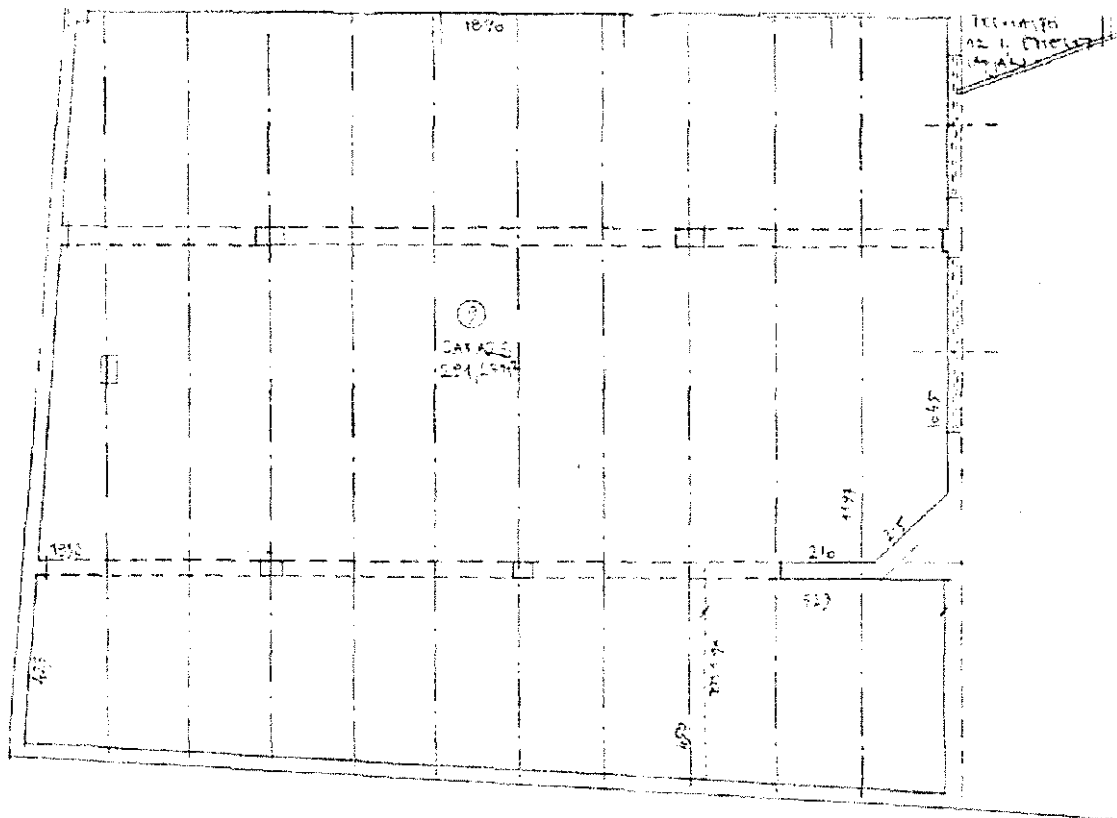
I. EMELET

10./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 10. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 10. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. I. emelet 1. szám** alatt található **70 m²** alapterületű 2 szobából, előszobából, konyhából, tárolóból, kamrából, fürdőből, WC-ből, valamint (0,3-mal szorzott alapterület figyelembevételével) erkélyből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **388/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

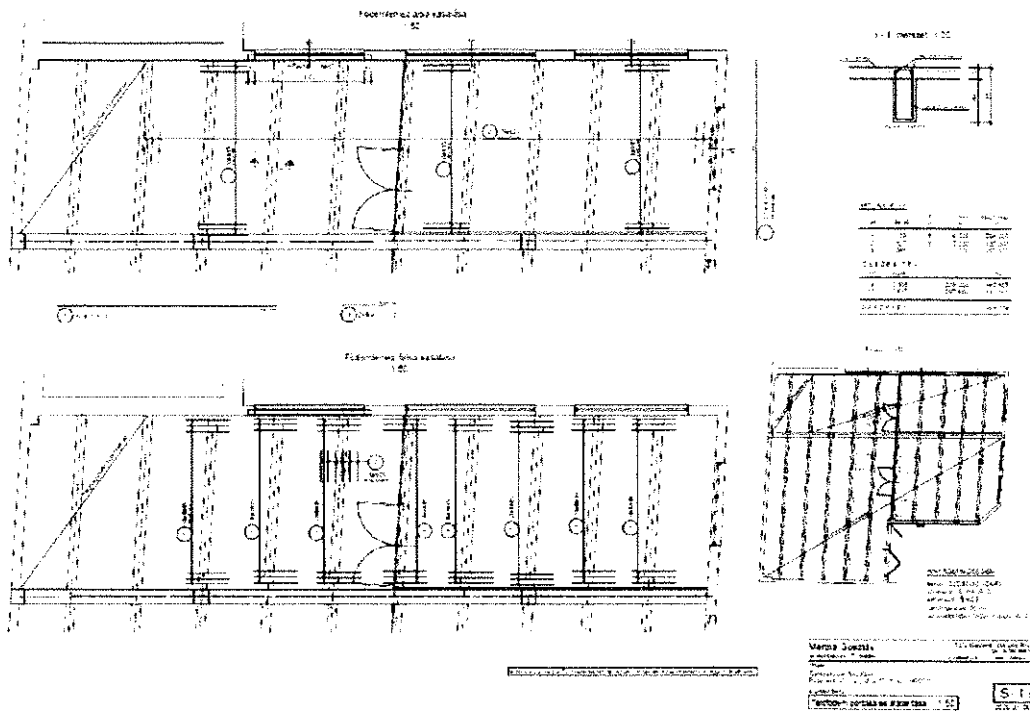
11./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 11. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 11. számmal jelölt **Bp VIII. Víg u. 22. I. emelet 2. szám** alatt található **80 m²** alapterületű 2 szobából, hallból, előszobából, konyhából, tárolóból, közlekedőből, kamrából, fürdőből, WC-ből valamint, (0,3-mal szorzott alapterület figyelembevételével) erkélyből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **444/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.



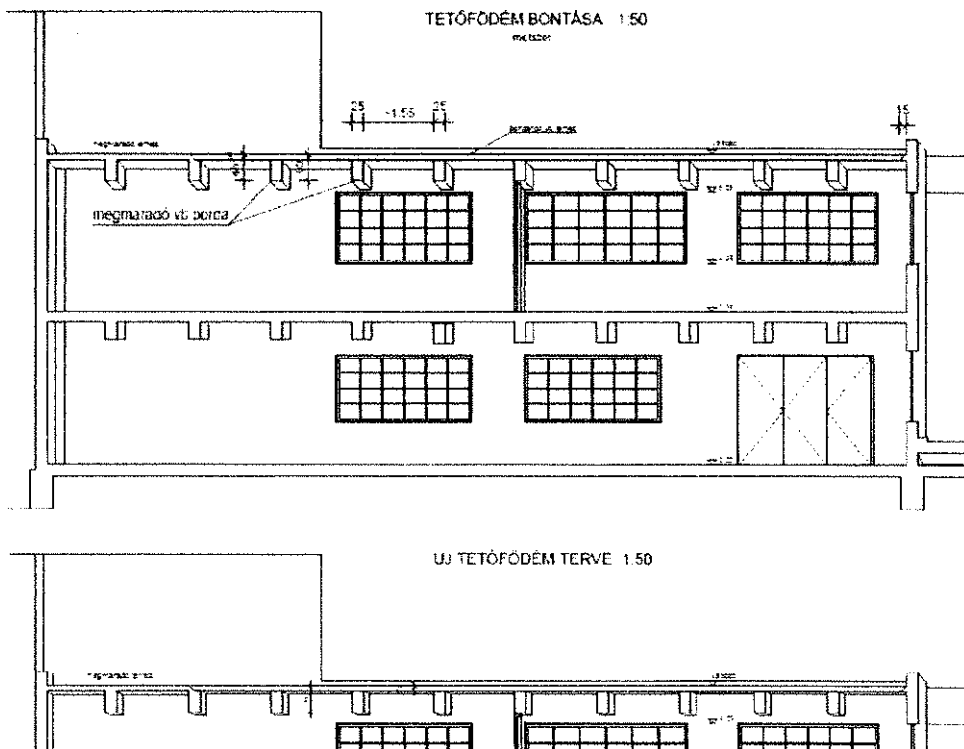
ALAPRAJZ



A TETŐFÖDÉM BONTÁSÁRÓL ÉS ÁTALAKÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ KIVITELI TERV

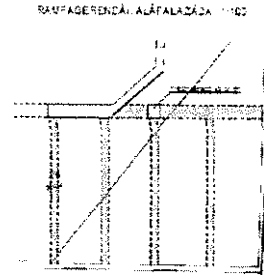
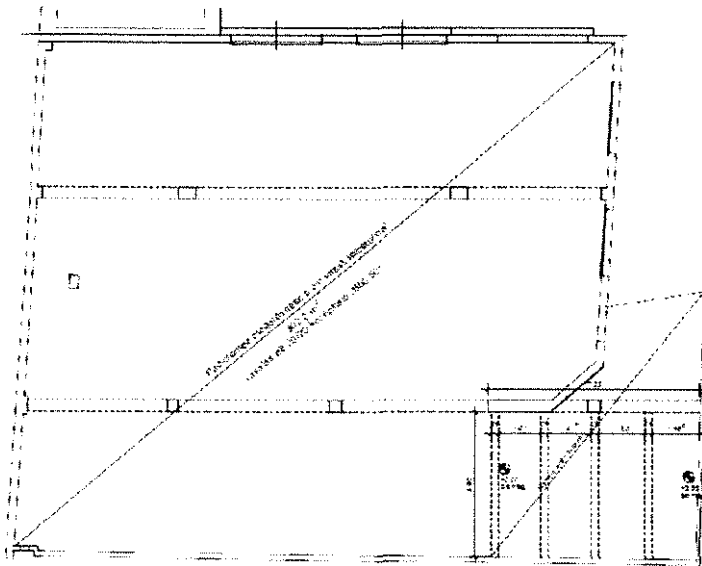


A TETŐFÖDÉM BONTÁSÁRÓL SZÓLÓ KIVITELI TERV



[Handwritten signature]
17. oldal

A FÖLDSZINTI PADLÓRÓL ÉS RÁMPATÉRRŐL SZÓLÓ KIVITELI TERV



Alttartás a emelési tervről fogva a leg alul és cementhabarcsra

FELTÉTELEK ÉS MEGJEGYZÉSEK	
BETON:	C 20/25-16-140-140-1-1-1-1
CEMENT:	CEM 42,5 N (M3)
	CEM 42,5 N (M3)
VALCEMENT TARTALOM:	100 kg/m ³
DEKOTRON:	10 kg/m ³
A szerelési és a felépítési utasításokat	
levegő: 20 °C, legalább 15 perc	
a munka után a keletkező szemet	
Az a szemet a munkahelyről el kell távolítani	
A padlólemez 2-20 cm-es gépjárműhöz nem tartozik	

STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY (RÉSZLET)

Mérnök: Gábor Gábor
 114 Budapest, Víg utca 22. fsz. 9. Hrsz: 34929/1/A/9
 Budapest, Víg utca 22. fsz. 9. Hrsz: 34929/1/A/9

Tartószerkezeti Műszaki Leírás és Számv. elemény

Megj.: Budapest, garázsépület felújítása
 Budapest VHI Víg utca 22. fsz. 9. Hrsz: 34929/1/A/9

Készítette: Mérnök Gábor Gábor
 Munkaköri igazgató: T-15-9894

Budapest, 2020. január

[Handwritten signature]
 18. oldal

259

Eelőzmenyek

A Budapest. VIII. kerületi Önkormányzat megbizta irodánkat hogy az elfogadott tervezési program alapján készítsük el a garazsépület felújításának tartószerkezeti kivitelei tervdokumentációját

Az épület tartószerkezeteinek vizsgálatára 2019 október 21-en, december 20-an és 28-an helyszíni bejárást és felmérést tartottunk

A helyszíni bejárások során a következő vizsgálatokat végeztük el:

- padlószervezet hibáinak vizsgálata szilárdsági és tartóssági szempontok alapján
- betonacélok állapotvizsgálata, keresztmetszetek felmérése
- teherhordó falak vizsgálata, károsodások eredetének vizsgálata

Az Önkormányzat rendelkezésünkre bocsájtotta a korábban készült felmérési terveket valamint a DOMUS Renova-96 Tervező, Építő Bt. 2013 augusztusában készített statikai szakvéleményét.

Az épületről a HEKET Kft. (1124 Budapest, Fűrj u. 10 c.) mint építészeti tervező, aktuális építészeti felmérési és bontási terveket készített.

A tartószerkezeti terveket a fenti dokumentációk valamint az irodánk által végzett felmérések alapján készítettük el.

Felújítás kivitelezése

A garazsépület a 34929/1 helyrajzi számú telken mint szerkezetiileg önálló, kétszintes, alapincezetlen, vasbetonvazas, lapostetős letesítményként épült a 30-as évek elején. A tartószerkezet egy része bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az emeleti szintre külső rampa vezet fel.


Az épület jelenleg használaton kívül, üres állapotban van.

Az épületről a korábbiakban többszöri és részletes statikai vizsgálatok és szakértői vélemények készültek, melyek megállapításaival a helyszínen látottak alapján egyetértünk. Ezért az épület tartószerkezetének részletes ismertetésétől a munkánk során, az ismétlések elkerülése végett, eltekintünk.

Az épület felújításának tartószerkezeti munkait a következő csoportosításban ismertetjük:

1. Tetőfödém (zárófödém) felújítása az emeleti nyílásáthidalókkal együtt
2. Földszint felem födém és tartószerkezetek felújítása
3. Külső vasbeton rampa felújítása
4. Határoló teherhordó falazatok és padlólemez javítása és megerősítése

A dokumentáció külön fejezetben tárgyalja a kivitelezés során betartandó balesetvédelmi és munkavédelmi szabályokat és előírásokat.



1. Tetőfödém és nyílásáthidalók felújítása

A zárófödém alulbordás, kétmezős, bauxitbetonból készült lemezszerkezet 14-15 cm vastagsággal. A 25x46 cm külső méretű vasbeton bordák tengelytávolsága 1.80 m. A bordák alsó hosszvasalása 2 db $\phi 16$ -os sima betonacél a kengyelezés $\phi 8$, kiosztása 25-30 cm. A homlokzatokon az ablaknyílások felett monolit vasbeton áthidalók vannak, ezekbe csatlakoznak be a födém bordák. A középső támaszt egy pillérekkel alátámasztott vasbeton mestergerenda biztosítja. A födém bordák támaszköze 12.05 és 5.00 m. A födémlemez a lakóépület felé lejt. A födém pereme mentén attika található. Az esővíz elvezetése az udvari homlokzat szélein két gyűjtőcsatornával történik.

A szemrevételezés során megállapítottuk, hogy a tönkrement tetőszigetelés, valamint az esővíz elvezetés hibái miatt a födémlemez épület felőli, 5.00 m-es traktusa rossz műszaki állapotban van, a lemez és a fióktartók egy része korrozív károkat szenvedett. A betonacélokról a betontakarás levált, az acélbetétek rozsdásodásnak indultak. Hasonlóan károsodott a homlokzati nyílásáthidalók egyes részei is. Ugyanakkor azt is megállapítottuk, hogy a nagyobb támaszközi födémmező gyakorlatilag nem károsodott, viszonylag jó állapotban van.



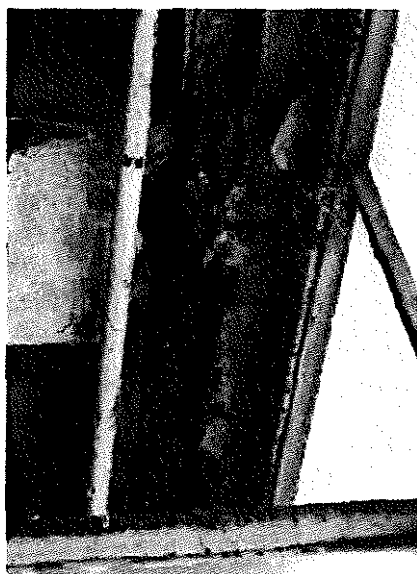
Egyes fióktartók becsatlakozása az ablak feletti áthidalókba a korabeli kivitelezés során szerkezetileg hibásan történt. A borda alsó hosszvasalása (2 $\phi 16$) nincs egyenesen bevezetve az áthidalóba, hanem a becsatlakozás előtt függőlegesen felhajlították és a felső vasalás magasságában hajlították be az áthidalóba.

Az ellenőrző számítások szerint a bordák támaszereje itt negatív előjeli, vagyis gyakorlatilag nem támaszkodnak a kiváltóra. Ennek magyarázata a két mező (12.05 és 5.00 m) egymástól jelentősen eltérő hossza (a gerendavég fel akar emelkedni a nyílás felett). A fennek miatt a kivitelezési hibának nincsenek káros következményei, de kijavítása indokolt.

A födémlemez ezen szakaszának feltárt hibái, károsodásai miatt a vasbetonlemez részleges cseréjét tervezzük.

A jelenlegi, 5.00 m támaszközi födém elbontása úgy történjen, hogy a gerendák feletti keresztmetszet lemezvastagságnyi felső öve is eltávolítandó a bordákban levő vasbetétek illetve kengyelek sérülése nélkül.

Az elbontásra kerülő vasbetonlemez összterfогata 10.5 m³.



Az ablak feletti átudalo sérülése olyan mértékű, hogy ezt acélgerenda gyámolitással kell megerősíteni. A gerendát a meglévő alatt kell beépíteni.

A bontás megkezdése előtt a nagyobbik támasz (12,05 m) közepén, a gerendák alatt ideiglenes alátámasztást kell beépíteni. A dűcök alatt 1,50 m hosszú, 15/15 cm-es teherelosztó talpfákat kell elhelyezni.

A földszint feletti födém sérüléseinek elkerülése céljából a padlóra palettákat kell tenni, hogy a bontás során leeső betondarabok a szerkezetet ne károsítsák.

A bontási tömeleket a rámpa alatti térbe kell elhelyezni és lehetőség szerint tömöríteni. Az üreg kitöltése képezi a rámpa alsó szakaszának az alátámasztását.

A tetőfödém rövidmezős szakaszán a vasbeton gerendák (bordák) erősen károsodtak, keresztmetszük hiányos, letöredezett. A szabaddá vált vasalás részben korródeált. Ennek kiváltó oka a tetőlejtésből eredő csapadékvíz feltorlódása az udvari homlokzat felőli vápavonalon, melyet a csapadékvíz-elvezető rendszer tönkremenetele okozott. A fagy romboló hatása felgyorsította ezt az eróziós folyamatot. A falazott attika állapota is ennek következménye.

A gerendákat az Oxydtron technológia segítségével kell rendbe hozni és megővni a további károktól. Ez a javítási eljárás biztosítja a vasbetonszerkezetek vasalásának megővését és a korrózióval szembeni ellenállását. A javítási eljárás részletes technológiai leírását a Bio Eko Tech Hungary Kft. (7030 Paks, Kúrcsatov u.10) adja meg.

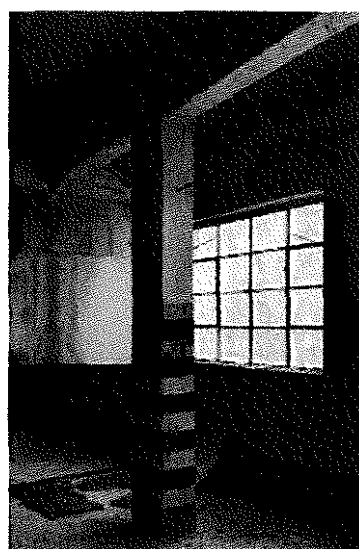
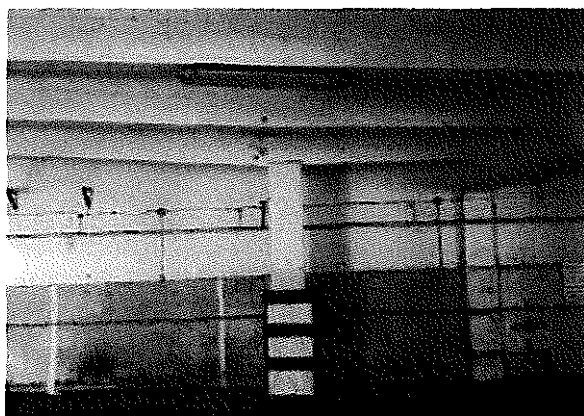
Az udvar felőli nyílásáthidalók alsó pereme mintegy 5 cm-rel alacsonyabb a befűtő bordák alsó síkjánál, így ezek hosszbetetei elfutnak a fioktartók vasalása alatt. Az alsó hosszvasalás $2\phi 16$, a kengyelezés $\phi 8/25$ cm.

Az ellenőrző számítások szerint a homlokzatokon levő nyílások feletti gerendák vasalása a teherhordás szempontjából megfelelő.

A letöredezett, hiányos szakaszokat szintén az Oxydtron technológiával ki kell javítani, pótolni.

A födémlemezek eltávolítása után a megmaradó gerendafelületeket tisztítani és pormentesíteni kell. Szükség esetén, a helyszíni szemrevételezés alkalmával kell meghatározni, hogy a falazott attika mely szakaszait kell elbontani és újra falazni vagy csak pótlásosan, helyenként javítani.

Az elbontott födémlemez helyén új 12 cm vastagságú vasbetonlemezt kell készíteni. A lemez zsaluzata lehet a bordákra függesztett táblás zsaluzat.



A fiókgerendák közül kenő külön alátámasztást kapott egy-egy pillérrel. Ezek a gerendák valószínűleg a kivitelezés során, a nem megfelelő zsaluzási és betonozási munkák miatt, megmozdultak és a hossz tengelyük mentén kismértékű elcsavarodást szenvedtek. A gerendák teherbírásának csökkenését, a tönkremenetelt akadályozták meg ezekkel az utólag beépített pillérekkel. A gerendákon repedés vagy más teherbírást befolyásoló elváltozást nem észleltünk.

A tetőszint többi teherhordó szerkezetei (főtartó, pillérek) kisebb hibáktól eltekintve megfelelő állapotban vannak. Ezeket a sérüléseket, leválásokat is a födémgerendákhoz hasonló módon kell helyreállítani.

Mivel a jelenlegi vasbeton födémlemez eltávolítása után az új födém önsúlya kisebb lesz, az alátámasztó szerkezetek (bordák, mestergerenda, pillérek, alapozás) terhelése mérséklődik. A számított önsúly csökkenése a födémcsere után kb. 1.00 kN/m^2 .

A súlycsökkenés eredményeképpen a vasbeton tartószerkezetek a felújítás után kellő biztonsággal fogják viselni az előírásoknak megfelelő hasznos terhelést (gépjárműterhelés 5.00 kN/m^2).

2. Földszint feletti teherhordó szerkezet felújítása

A helyszíni felmérések alapján megállapítjuk, hogy a tartószerkezetek közül a fióktartók, a mestergerendák valamint a pillérek megfelelő állapotban vannak. A vasbeton födémlemez egy-két helyen átázott, alsó vasbetétei rozsdásak, a betontakarás levált. Ennek oka az emeleten működött gépkocsimosó hibás padlószigetelése volt.

Ez alól csak a rámpa szerkezete kivétel, ezt külön fejezetben ismertetjük.

A földszint feletti födém tartószerkezete az emeletihez hasonló, azaz vasbeton lemez alulbordás fiokgerendákkal és kiegészített mestergerendákkal, melyek vasbeton pillérekre támaszkodnak.

A födémlemez károsodása kisebb, mint a zárófödémé. Az ok viszont hasonló: az emeleten működött gépkocsimosó nem megfelelő vízszigetelése okozta a károkat. A födémlemez károsodott felületeit az Oxydtron javítóhabarccsal kell javítani és megvédeni a további károsodásoktól.

3. Külső vasbeton rámpa tartószerkezetének felújítása



A helyszíni felmérések szerint a rámpa alsó szakasza, a kis belmagasságú bűvőter felett mind a lemezszerkezet, mind pedig az alátámasztó gerendák nagyon rossz állapotban vannak. A gerendák betontakarása levált, egyes gerendák a húzott vasbetétek korróziója miatt meghajlottak. A gerendák a

téglafalakra illetve a vasbeton áthidaló gerendára fekszenek fel. A falköz 4,80 m, a bordák 25 cm szélesek és 40 cm lelógásúak, tengelytávolságuk 1,80 m. Az alsó vasalás 5 db $\phi 20$ hosszbetét. A $\phi 8$ -as kengyelezés a támaszok közelében 15. mezőközépen 20 cm kiosztású.

A rámpaszerkezet súlyos állapota miatt jelenleg teherhordásra, gépjármű teher viselésére nem alkalmas. Megerősítése elengedhetetlen.

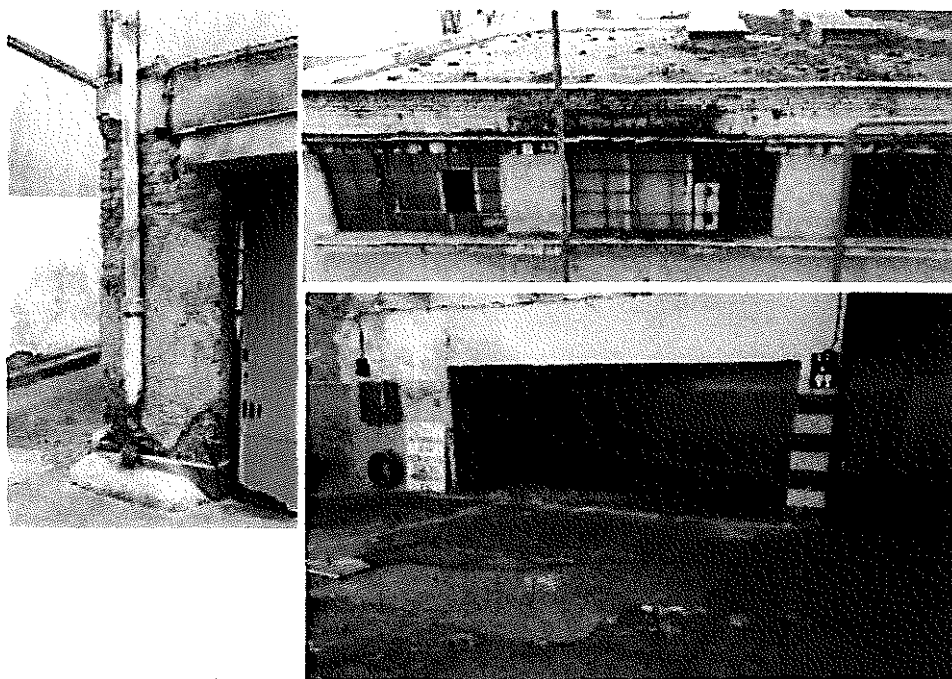
A megerősítés főként az alacsony belmagasságú szakaszt érinti. Itt nem gazdaságos a sérült szerkezetek javítása, ezért ezt a teret le kell zárni és a zárófödém bontásakor keletkező tömellekkel ($\sim 10 \text{ m}^3$) kitölteni. A lehordott betontörmelékeket gépi erővel tömöríteni kell úgy, hogy teljesen kitöltsék a födémlemez alsó síkjáig a teret. A tömellekek, betondarabok közötti üreget ($\sim 50 \text{ m}^3$) osztályozatlan, cementes homokos kavicsal kell feltölteni (C 8/10 soványbeton). A feltöltést a rámpán kibontott beöntő nyílásokon lehet kivitelezni. A bűvőteret 25 cm-es vastagságú kisméretű téglafalal kell lezárni. Alternatív megoldás lehet a bordák alatti 25 cm vastagságú téglafalazat kivitelezése is.

A rámpa nagyobb belmagasságú szakasza nem sérült, megfelelő állapotban van. Itt nincs szükség megerősítési munkákra.

A rámpa jó állapotának és teherhordó képességének megőrzése érdekében a külső felületen a teljes vízzárás biztosítása érdekében új, vízzáró burkolatot kell készíteni. A meglévő réteg elbontását követően 5 cm vastagságú Oxydtron adalékkal készített C 30/37 minőségű betonréteget kell felbetonozni. A felületet kéreggerősítéssel kell ellátni.


23. oldal

4 Határoló falazatok és padlólemez javítása és megerősítése



A garázsepület külső, teherhordó falazata 25 cm vastagságú kisméretű téglából készült. Az attika mindössze öt sor téglá magasságú.

A külső és a belső vakolat is hiányos, a falakon, a nyílások közelében valamint az attika-falazat udvar felőli oldalán, a szigetelés és csapadékvíz elvezetés hibái miatt jelentős fagykárosodás tapasztalható. A sérült falszakaszokat azok cseréjével kell helyrehozni.

A földszinti padlólemez repedezett, helyenként javított, hiányos felületű. A felújítás alkalmával a padlólemezre 5 cm vastagságú, Oxydtron Nanocement adalékkal készült vasalt betonlemezt kell kivitelezni. A frissbetonba 10 kg/beton m³ Oxydtron Nanocementet kell keverni. A felületet kéreggerősítéssel kell ellátni. A lemezbe $\phi 8/15/15$ kiosztású hegesztett hálóvasalást kell elhelyezni. Az így megerősített padlólemez nedvességgel, vegyi- és fagyhatással szemben tartósan ellenálló lesz.

Az épületet a telehatáron álló vasbetonfalakkal vasbeton gerendák kötik össze. Ezek funkciója a falak peremének vízszintes megtámasztása. A gerendák becsatlakozásainak környezetében ferde repedések láthatók. Ezek többnyire az eltérő időpontban történt betonozásból származnak. A repedések valószínűleg még a kivitelezést követő hetekben jelentek meg. Sem a vb falakra, sem pedig a garázsepületre nem jelentenek veszélyt.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utca kép



03. homlokzat



04. utcafront



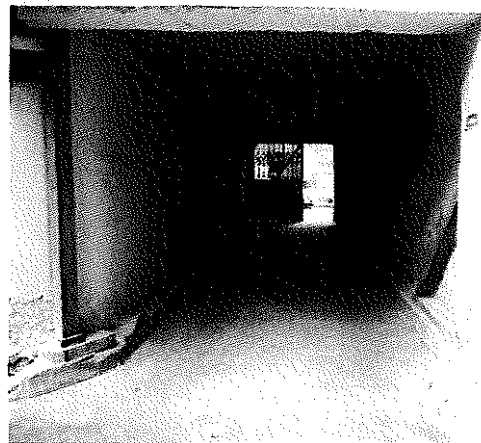
05. emeleti szintek

25. oldal

081



06. kapubejárat



07. kapualj



08. homlokzat



09. ingatlan megközelítése



10. nagyfokú vakolathullás



11. belső udvar

[Handwritten signature]
26-oldal



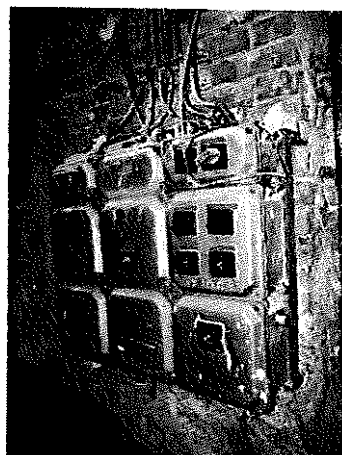
12. belső tér



13. belső tér



14. belső tér



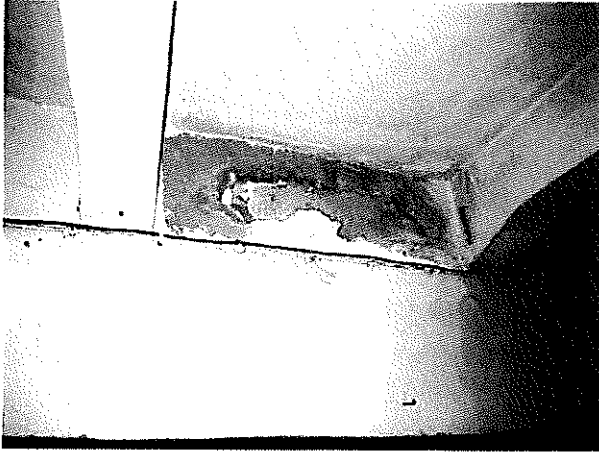
15. elektromos főkapcsolók



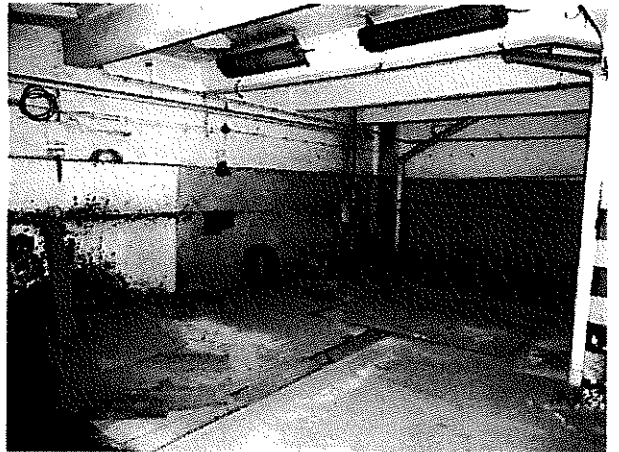
16. belső tér



17. belső tér



18. beázás



19. belső tér



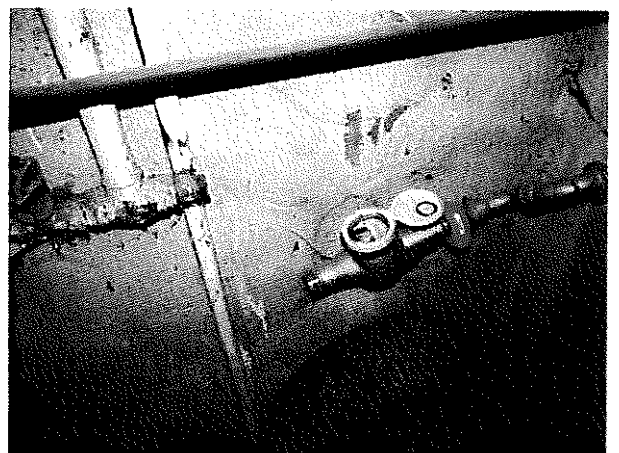
20. belső tér



21. belső tér



22. belső tér



23. vízóra


28. oldal



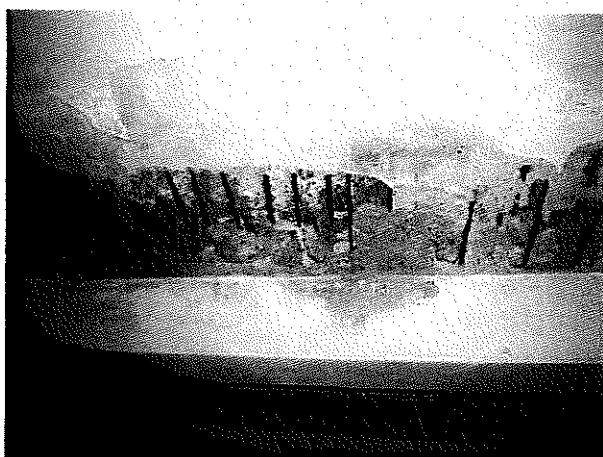
24. szellőző



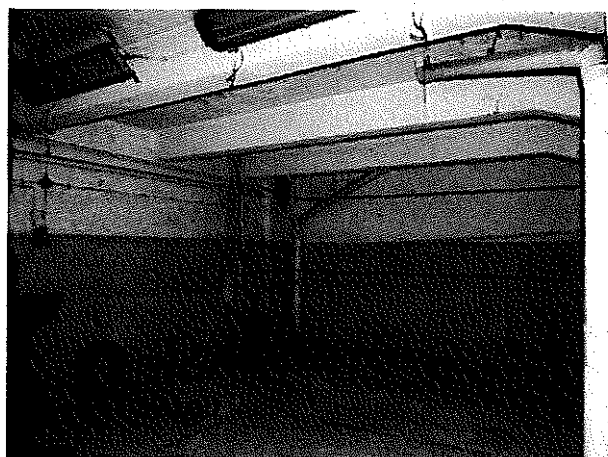
25. rozsdás csőrendszer



26. belső tér



27. korrodált vasbeton földém



28. belső tér



29. belső tér

A handwritten signature or mark in black ink, located at the bottom right of the page. It appears to be a stylized name or set of initials.

R

CPR-Vagyoneértelöló Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-795

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Víg utca 22. 1. em. 14.



szám alatti

34929/1/A/14 hrsz-ú

garázs ingatlanról

Budapest, 2021. november

Független | Megbízható | Értékmérő

366

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-795
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Vig utca 22. 1. em. 14.
Helyrajzi száma	: 34929/1/A/14
Ingatlan megnevezése	: garázs
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: garázs
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 370 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 370 m ² Fajlagos m2 ár: 168 540 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 873 m ²
Eszmei hányad	: 2053 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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:	62 360 000 Ft azaz Hatvankettőmillió-háromszázhatvanezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	39 430 000 Ft azaz Harminckilencmillió-négyszázharmincezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	49 890 000 Ft azaz Negyvenkilencmillió-nyolcszázkilencvenezer- 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.

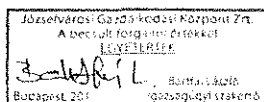
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. november 25.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. november 30.

2021 DEC 02.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekebecselesek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

Lakatos Ferenc

267

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 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: 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): 1084 Budapest, Víg utca 22. 1. em. 14.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 370,0 m²
 Helyrajzi száma: 34929/1/A/14
 Ingatlan megnevezése: garázs
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: garázs
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a Népszínház utca és a Déri Miksa utca között helyezkedik el, a Víg utcában. 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:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

3. oldal


4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megrendelő Feldmann D. Dezső volt, a terveket pedig Hofstatter Béla – a korszak egyik legjelentősebb bérháztervezője – készítette el. A kivitelező Wellisch Tibor építési vállalkozó cége volt. Az eredetileg a telken álló földszintes lakóházat 1867-ban akkori tulajdonos, Bäyer (Bayer) Sámuel lakatosmester Schusbeck Pállal előbb egy fénymázkészítő-műhelyt építtetett a házhoz, majd egy évvel később Wieser Ferenc építőmesterrel tovább kibővítette azt – és egy lakatosműhelyt is építtetett a házhoz. 1898-ban már Gosch testvérek tulajdonában volt a 253-2 négyszögöles ingatlan, őket előbb 1922-ben Hlaváts Sámuel és társai, majd 1926-ban Nagy Antal és neje követték a tulajdonosok sorában. Aztán jött Feldmann Dezső, és az itt álló öreg ház lebontása után felépíttette a ma is itt álló, „Garage” feliratú, négyemeletes bérházát 1931-ben.

A garázsépület a 34929/1 helyrajzi számú telken mint szerkezeti önálló, kétszintes, alapincézetlen, vasbetonvázaz, lapostetős létesítményként épült. A tartószerkezet egy része bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az emeleti szintre külső rámpa vezet fel. A garázsépület külső, teherhordó falazata 25 cm vastagságú kisméretű téglából készült. Az attika mindössze öt sor téglá magasságú.

A vizsgált ingatlant a külső feljárón keresztül lehet megközelíteni, elrendezése hasonló az alatta lévő 9-es albetétéhez. Műszaki állapota is megegyező, a tető itt is beázik, gyenge műszaki állapotú. Valaha fűtésrendszer is lehetett, a helyiségben csövek még láthatóak, azonban biztosan nem működnek. Az ajtó rossz állapotú, hőszigetelési, légzárási paraméterekkel egyáltalán nem rendelkezik. A nyílászárók fémszerkezetek, melyek üvegezése hiányos. A belső térben a közművek kiszerelése került, közműórákkal nem rendelkezik. Az ingatlan egy légtérű, de a tartóoszlopok miatt a helykihasználás egyes részekben korlátozott. Belmagassága változó = 2,90 m és 3,90 m közötti.

Épület:

Épület építési éve:	1931	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb. váz + bauxitbeton	felújítandó
Tetőszerkezete:	lapostető	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: garázs

Belső terek felülete:	festett, vakolt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű garázkapu, fém szerkezetű ablakok	romos-bontandó
Átlagos belmagassága:	2,90 m és 3,90 m közötti	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti garázs funkcióra, csak a teljes felújítás és statikai megerősítés után alkalmas. A bérleti hasznosításnak csak felújítás után van relevanciája, a jelenlegi helyzetben bérletileg nem használható.

4. oldal



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 nagyon rossz állapotú, a tetőszigetelés tönkrement, valamint az esővíz elvezetés hibái miatt a födémlemez épület felőli traktusa rossz műszaki állapotban van, a lemez és a fióktartók egy része korróziós károkat szenvedett. A betonacélokról a betontakarás levált, az acélbetétek rozsdásodásnak indultak. Hasonlóan károsodott a homlokzati nyílásáthidakok egyes részei is. A tetőfödém rövidmezős szakaszán a vasbeton gerendák (bordák) erősen károsodtak, keresztmetszetük hiányos, letöredezett. A szabaddá vált vasalás részben korródeált. Ennek kiváltó oka a tetőlejtésből eredő csapadékvíz feltorlódása az udvari homlokzat felőli vápavonalon, melyet a csapadékvíz-elvezető rendszer tönkremenetele okozott. A fagy romboló hatása felgyorsította ezt az eróziós folyamatot. A falazott attika állapota is ennek következménye. Az épülethez Tartószerkezeti Műszaki Leírás és Szakvélemény készült, melyet mellékletben csatoltunk.

Albetét:

A belső térben mindenhol felázások láthatók, a padlólemez repedezett, helyenként javított, hiányos felületű. A mennyezeti részen a vasbetonban látható fém pálcák kirozsdásodtak, valamint több helyen vakolathullás is látható. Az erről szóló statikai/diagnosztikai szakvéleményt mellékletben csatoltuk.

- Elektromos áram – telken belül kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – telken belül kiépített, hitelesített vizórával nem rendelkezik
- Közcsonatorna – telken belül kiépített
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:


Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
belső tér	beton	festett	370,00 m ²	100%	370,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			370,00 m ²		370,00 m ²
Összesen, kerekítve:			370 m ²		370 m ²

Megjegyzés:

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

5. oldal

 270

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: (2021 Q4)

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.
3,25%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 7,25-7,5 %, egyéb: 7,75-9,5%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése. (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) 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:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	873 m ²	
Eszmei hányad:	2053	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	179,23 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	39 430 000 Ft	, Harminckilencmillió-négyszázharmincezer- F

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Víg utca 22. 1. em. 14.	VIII. ker., Lujza	VIII. ker., Orczy tér	VIII. ker., Víg	VIII. ker., Csarnok negyed	VIII. ker., Bacsó Béla
megnevezése:	garázs	garázs	garázs	garázs	raktár	raktár
alapterület (m ²):	370	12	14	15	150	342
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		3 700 000	5 000 000	5 200 000	32 500 000	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):		277 500	321 429	312 000	195 000	134 211
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-7%	-7%	-7%	-4%	-1%
kerületen beüli elhelyezkedés		10%	0%	0%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	0%	0%
eltérő funkció		0%	0%	0%	20%	20%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
épület jellege (Bauxitbeton)		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
ház műszaki állapota		-10%	-10%	-10%	0%	0%
Összes korrekció:		-37%	-47%	-47%	-4%	9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		174 381	169 971	165 048	186 420	146 880
Fajlagos átlagár:		168 540 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		62 359 800 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		62 360 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, újjépítésű társasház pincszintjén, könnyen parkolható garázsbeálló. ingatlan.com/32171587
2. adat: Orczynegyed, teremgarázsban lévő kocsibeálló, beléptetőkértárával. ingatlan.com/32539771
3. adat: Csarnoknegyed, újjépítésű társasház pincszintjén lévő parkolóhely. ingatlan.com/31473543
4. adat: Csarnoknegyed, pincszinti raktár helyiség, felújítandó műszaki állapotban. Ingatlan.com/32402469
5. adat: Csarnoknegyed, pincszinti raktár helyiség, felújítandó műszaki állapotban. Ingatlan.com/21731671

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

62 360 000 Ft

azaz Hatvankettőmillió-háromszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Vig utca 22. 1. em. 14.	VIII., ker., Tolnai Lajos	VIII., ker., Bacsó Béla	VIII., ker., Tolnai
ingatlan megnevezése:	garázs	garázs	garázs	garázs
hasznosítható terület (m ²):	370	16	18	15
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		23 000	24 000	19 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 294	1 200	1 140
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-7%	-7%	-7%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-20%	-20%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-27%	-27%	-27%
Korrigált fajlagos alapár:		943 Ft/m ² /hó	876 Ft/m ² /hó	831 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		883 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben lévő új építésű társasház teremgarázs beállója.
Ingatlan.com/32319503
2. adat: Csarnoknegyedben lévő új építésű társasház teremgarázs beállója.
Ingatlan.com/32296733
3. adat: Csarnoknegyedben lévő új építésű társasház teremgarázs beállója.
Ingatlan.com/21409080

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	883 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	75%
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 940 390 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 88 212 Ft
Igazgatási költségek:	2% 58 808 Ft
Egyéb költségek:	5% 147 020 Ft
Költségek összesen:	294 039 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	2 646 351 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	31 130 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

31 130 000 Ft

azaz Harmincegymillió-egyszázharmincezer- 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:	62 360 000 Ft	100%	62 360 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	31 130 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			62 360 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

62 360 000 Ft

azaz, Hatvankettőmillió-háromszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő 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 értékbecsélő 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.
- 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: **1084 Budapest, Víg utca 22. 1. em. 14.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **62 360 000 Ft**
 azaz **Hatvankettőmillió-háromszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. november 25.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2021. november 30.

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. Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8090004/563413/2021

2021.11.23

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34929/1/A/14 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Víg utca 22. 1. emelet. "felújítás alatt"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma	ezsma hányad	tulajdoni forma
garázs	370	0 0	2053/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999984/1999/				

2. bejegyző határozat: 162429/1995/1995.09.23
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 162429/1995/1995.09.23
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166132/1991/1991.07.05
jogcím: eredeti felvétel 162429/1995/1995.09.23
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 62-67

III R E S Z

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)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 408 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34929/1 hrsz-ú 873 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Víg u. 22. 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 célját 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 ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Telek 873 m²

Pince

II.	Lépcsőház	6,21 m ²
III.	Tároló	6,07 m ²
IV.	Pince	44,22 m ²
V.	Pince	130,23 m ²

Pince összesen: 186,73 m²

Földszint

VI.	Lépcsőház	17,46 m ²
VII.	Lift	3,22 m ²
VIII.	Kapualj	26,37 m ²
IX.	Közös WC	7,80 m ²
X.	Légudvar	1,82 m ²
XI.	Légudvar	1,76 m ²
XII.	Átjáró	39,00 m ²
XIII.	Udvar	135,49 m ²

Földszint összesen: 232,92 m²

I. emelet

XIV.	Lépcsőház	17,46 m ²
XV.	Függőfolyosó	20,37 m ²
XVI.	Légudvar	0,84 m ²
XVII.	Légudvar	2,10 m ²

I. emelet összesen: 40,77 m²

II. emelet

XVIII.	Lépcsőház	17,46 m ²
XIX.	Függőfolyosó	20,37 m ²
XX.	Közlekedő	0,94 m ²

13./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 13. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 13. számmal jelölt Bp VIII. Vig u. 22. I. emelet 4. szám alatt található 30 m² alapterületű szobából, előszobából, konyhából, fürdőből, álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 167/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

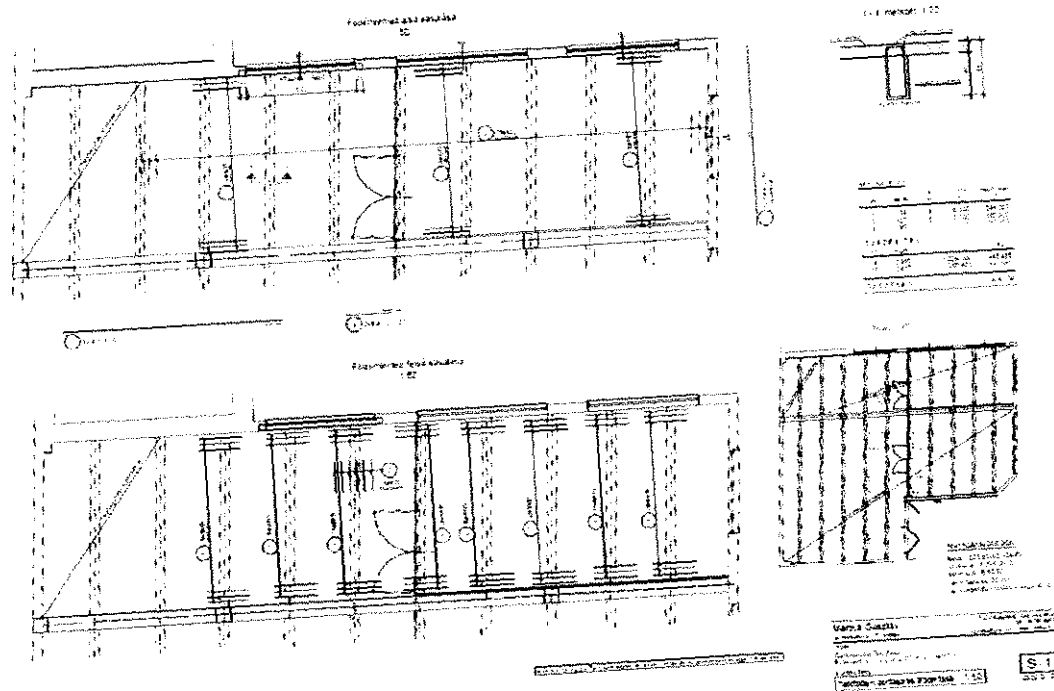
14./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 14. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 14. számmal jelölt Bp VIII. Vig u. 22. szám I. emeleten található lépcsőházzal átellenben 370 m² alapterületű felhajtóból, garázsóból álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 2053/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

II. EMELET

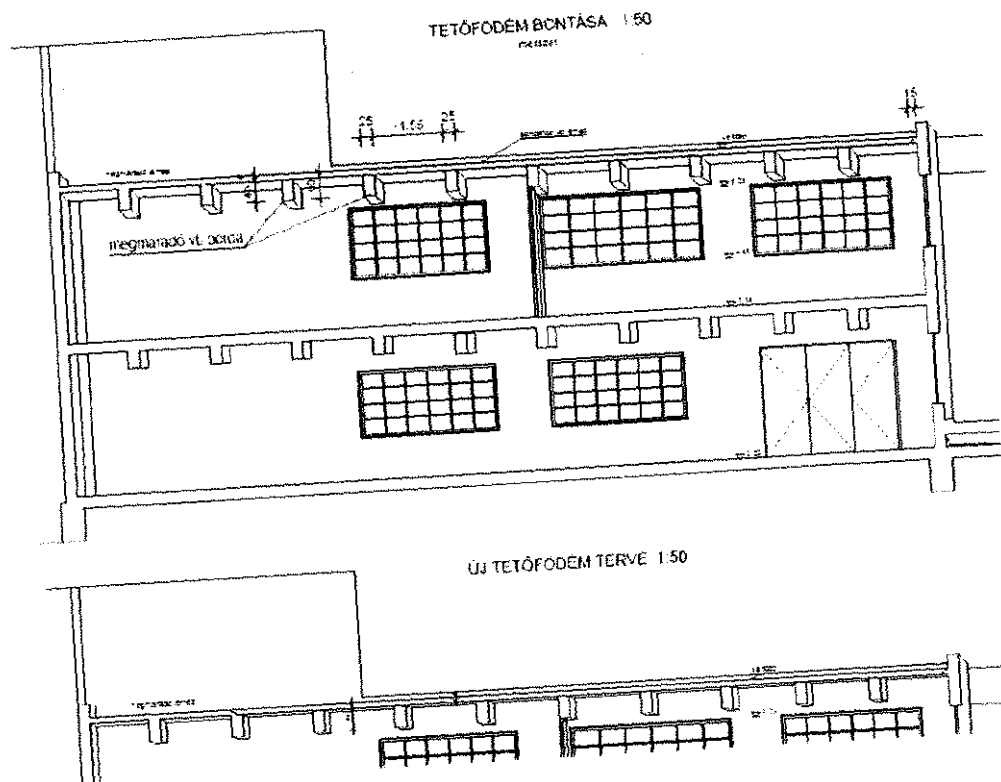
15./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 15. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 15. számmal jelölt Bp VIII. Vig u. 22. II. emelet 1. szám alatt található 66 m² alapterületű 2 szobából, hallból, előszobából, konyhából, fürdőből, WC-ből, valamint (0,3-mal szorzott alapterület figyelembevételével) erkélyből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 366/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

16./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 16. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 16. számmal jelölt Bp VIII. Vig u. 22. II. emelet 2. szám alatt található 45 m² alapterületű szobából, előszoba-hallból, konyhából, kamrából, fürdőből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 250/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

A TETŐFÖDÉM BONTÁSÁRÓL ÉS ÁTALAKÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ KIVITELI TERV

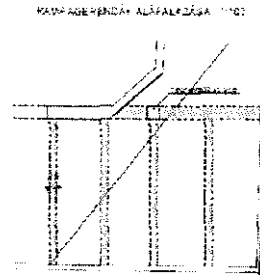
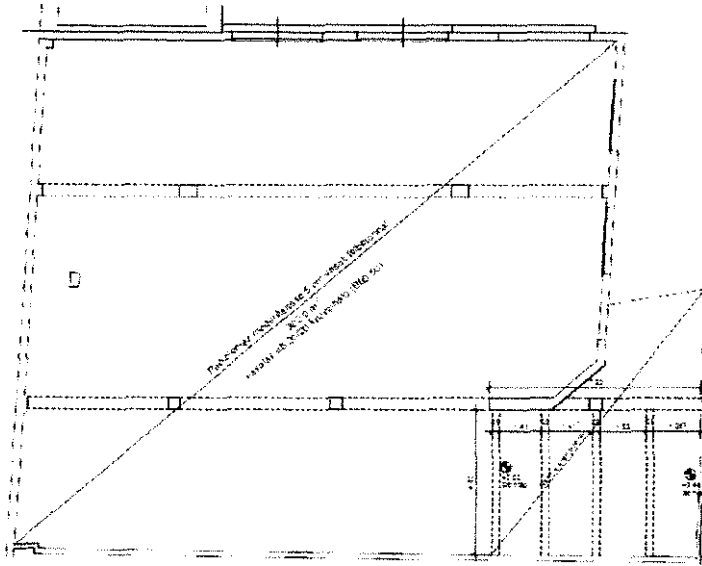


A TETŐFÖDÉM BONTÁSÁRÓL SZÓLÓ KIVITELI TERV



[Handwritten signature]
282

A FÖLDSZINTI PADLÓRÓL ÉS RÁMPATÉRRŐL SZÓLÓ KIVITTELI TERV



A falazás a szerkezeti tégla és téglaból és cementhabarccsal

Felrakott esztrich és az alapozás
 BETON C 30/37-6-NC-A-N02-1/20-1-1
 cement CEM I 42,5 N vagy
 CEM II/A-S 42,5 N
 víz-cement arány 0,45
 DRYVERON hőszigetelő szigetelés 10 kg/m²
 A betonozásnál az alapozás felületét elő-
 reverzálással legalább 15 perc
 a műanyag fóliával le kell védeni
 Az alapozás min. 40 kg/m² névleges töltésű
 A padlótervezés 0,20 kN/m² teherhatással történik

STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY (RÉSZLET)

Mérnök: GUSZÁR István
 112 Budapest, Víg utca 22.
 Tel.: 06 30 349 291, mobil: 06 30 349 291, e-mail: guszar@stb.hu

Tartószerkezeti Műszaki Leírás és Szakvélemény

Meglévő házban: garazspótlék felújítása
 Budapest VIII Víg utca 22. (Hrsz.: 34929/1)

Készítette: Mészáros István okl. gépészmérnök vezető mérnök
 Művelődési program igazgató T:15-9894

Budapest 2020. január

Elozmények

A Budapest. VIII. kerületi Önkormányzat megbizta irodánkat, hogy az elfogadott tervezési program alapján készítsük el a garázsépület felújításának tartószerkezeti kivitelei tervdokumentációját

Az épület tartószerkezeteinek vizsgálatára 2019 október 21-én, december 20-án és 28-án helyszíni bejárást és felmérést tartottunk.

A helyszíni bejárások során a következő vizsgálatokat végeztük el

- padlószerkezet hibáinak vizsgálata szilárdsági és tartóssági szempontok alapján
- betonacélok állapotvizsgálata, keresztmetszetek felmérése
- teherhordó falak vizsgálata, karosodások eredetének vizsgálata

Az Önkormányzat rendelkezésünkre bocsájtotta a korábban készült felmérési terveket valamint a DOMUS Renova-96 Tervező, Építő Bt. 2013 augusztusában készített statikai szakvéleményét.

Az épületről a HEKET Kft (1124 Budapest, Fűr. u. 10 c.) mint építészeti tervező, aktuális építészeti felmérési és bontási terveket készített

A tartószerkezeti terveket a fenti dokumentációk valamint az irodánk által végzett felmérések alapján készítettük el.

Felújítás kivitelezése

A garázsépület a 34929/1 helyrajzi számú telken mint szerkezetiileg önálló, kétszintes, alapincézetlen, vasbetonvázás, lapostetős létesítményként épült a 30-as évek elején. A tartószerkezet egy része bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az emeleti szintre külső rampa vezet fel.

Az épület jelenleg használaton kívül, üres állapotban van

Az épületről a korábbiakban többszöri és részletes statikai vizsgálatok és szakértői vélemények készültek, melyek megállapításaival a helyszínen látottak alapján egyetértünk. Ezért az épület tartószerkezeteinek részletes ismertetésétől a munkánk során, az ismétlések elkerülése végett, eltekintünk

Az épület felújításának tartószerkezeti munkáit a következő csoportosításban ismertetjük.

1. Tetőfödém (zarófödém) felújítása az emeleti nyílásáthidalókkal együtt
2. Földszint feletti födém és tartószerkezeteinek felújítása
3. Külső vasbeton rampa felújítása
4. Határoló teherhordó falazatok és padlólemez javítása és megerősítése

A dokumentáció külön fejezetben tárgyalja a kivitelezés során betartandó balesetvédelmi és munkavédelmi szabályokat és előírásokat

1. Tetőfödém és nyílásáthidalók felújítása

A zárófödém alulbordás, kémezős, bauxitbetonból készült lemezszerkezet 14-15 cm vastagsággal. A 25x46 cm külső méretű vasbeton bordák tengelytávolsága 1,80 m. A bordák alsó hosszvasalása 2 db $\phi 16$ -os sima betonacél, a kengyelezés $\phi 8$, kiosztása 25-30 cm. A homlokzatokon az ablaknyílások felett monolit vasbeton áthidalók vannak, ezekbe csatlakoznak be a födémbordák. A középső támaszt egy pillérekkel alátámasztott vasbeton mestergerenda biztosítja. A födémbordák támaszköze 12,05 és 5,00 m. A födémlemez a lakóépület felé lejt. A födém pereme mentén attika található. Az esővíz elvezetése az udvari homlokzat szélein két gyűjtőcsatómával történik.

A szemrevételezés során megállapítottuk, hogy a tönkrement tetőszigetelés, valamint az esővíz elvezetés hibái miatt a födémlemez épület felőli, 5,00 m-es traktusa rossz műszaki állapotban van, a lemez és a fióktartók egy része korróziós károkat szenvedett. A betonacélokról a betontakarás levált, az acélbetétek rozsdásodásnak indultak. Hasonlóan károsodott a homlokzati nyílásáthidalók egyes részei is. Ugyanakkor azt is megállapítottuk, hogy a nagyobb támaszközi födémmező gyakorlatilag nem károsodott, viszonylag jó állapotban van.



Egyes fióktartók becsatlakozása az ablak feletti áthidalókba a korabeli kivitelezés során szerkezetileg hibásan történt. A borda alsó hosszvasalása ($2\phi 16$) nincs egyenesen bevezetve az áthidalóba, hanem a becsatlakozás előtt függőlegesen felhajlították és a felső vasalás magasságában hajlították be az áthidalóba.

Az ellenőrző számítások szerint a bordák támaszereje itt negatív előjelű, vagyis gyakorlatilag nem támaszkodnak a kiváltóra. Ennek magyarázata a két mező (12,05 és 5,00 m) egymástól jelentősen eltérő hossza (a gerendavég fel akar emelkedni a nyílás felett). A fennek miatt a kivitelezési hibának nincsenek káros következményei, de kijavítása indokolt.

A födémlemez ezen szakaszának feltárt hibái, károsodásai miatt a vasbetonlemez részleges cseréjét tervezzük.

A jelenlegi, 5,00 m támaszközi födém elbontása úgy történjen, hogy a gerendák feletti keresztmetszet lemezvastagságnyi felső öve is eltávolítandó a bordákban levő vasbetétek illetve kengyelek sérülése nélkül.

Az elbontásra kerülő vasbetonlemez összterfогata 10,5 m³.



Az ablak feletti áthidaló sérülése olyan mértékű, hogy ezt acélgerenda gyámolítással kell megerősíteni. A gerendát a meglévő alatt kell beépíteni.

A bontás megkezdése előtt a nagyobbik támasz (12,05 m) közepén, a gerendák alatt ideiglenes alátámasztást kell beépíteni. A dűcök alatt 1,50 m hosszú, 15/15 cm-es teherelosztó talpfákat kell elhelyezni.

A földszint feletti földem sérüléseinek elkerülése céljából a padlóra palettákat kell teríteni, hogy a bontás során leeső betondarabok a szerkezetet ne károsítsák.

A bontási töméléket a rámpa alatti térbe kell elhelyezni és lehetőség szerint tömöríteni. Az üreg kitöltése képezi a rámpa alsó szakaszának az alátámasztását.

A tetőfödém rövidmezős szakaszán a vasbeton gerendák (bordák) erősen károsodtak, keresztmetszetük hiányos, letöredezett. A szabaddá vált vasalás részben korródeált. Ennek kiváltó oka a tetőlejtésből eredő csapadékvíz feltorlódása az udvari homlokzat felőli vápavonalon, melyet a csapadékvíz-elvezető rendszer tönkremenetele okozott. A fagy romboló hatása felgyorsította ezt az eróziós folyamatot. A falazott attika állapota is ennek következménye.

A gerendákat az Oxydtron technológia segítségével kell rendbe hozni és megővni a további károktól. Ez a javítási eljárás biztosítja a vasbetonszerkezetek vasalásának megővését és a korrózióval szembeni ellenállását. A javítási eljárás részletes technológiai leírását a Bio Eko Tech Hungary Kft. (7030 Paks, Kurcsatov u.10) adja meg.

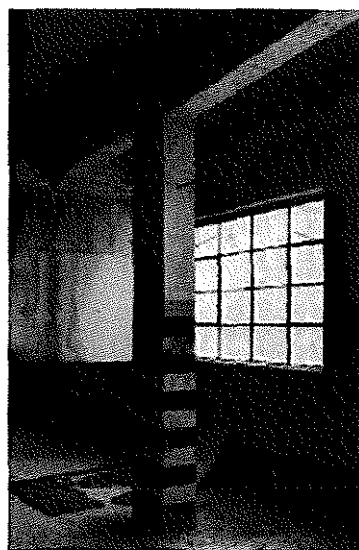
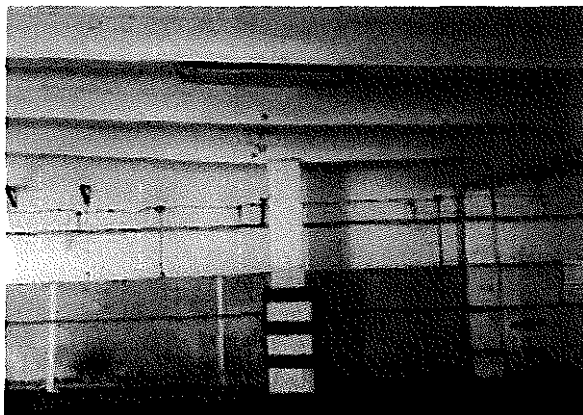
Az udvar felőli nyílásáthidalók alsó pereme mintegy 5 cm-rel alacsonyabb a befutó bordák alsó síkjánál, így ezek hosszbetétei elfutnak a fióktartók vasalása alatt. Az alsó hosszvasalás $2\phi 16$, a kengyelezés $\phi 8/25$ cm.

Az ellenőrző számítások szerint a homlokzatokon levő nyílások feletti gerendák vasalása a teherhordás szempontjából megfelelő.

A letöredezett hiányos szakaszokat szintén az Oxydtron technológiával ki kell javítani, pótolni.

A födémlemezek eltávolítása után a megmaradó gerendafelületeket tisztítani és pormentesíteni kell. Szükség esetén a helyszíni szemrevételezés alkalmával kell meghatározni, hogy a falazott attika mely szakaszait kell elbontani és újra falazni vagy csak pótlásosan, helyenként javítani.

Az elbontott födémlemez helyén új 12 cm vastagságú vasbetonlemezt kell készíteni
A lemez zsaluzata lehet a bordákra függesztett tablas zsaluzat.



A fiókgerendák közül kettő külön alátámasztást kapott egy-egy pillérrel. Ezek a gerendák valószínűleg a kivitelezés során a nem megfelelő zsaluzási és betonozási munkák miatt megmozdultak és a hossz tengelyük mentén kismértékű elcsavarodást szenvedtek. A gerendák teherbírási csökkenését a tönkremenetelt akadályozták meg ezekkel az utólag beépített pillérekkel. A gerendákon repedés vagy más teherbírást befolyásoló elváltozást nem észleltünk.

A tetőszint többi teherhordó szerkezete (főtartó, pillérek) kisebb hibáktól eltekintve megfelelő állapotban vannak. Ezeket a sérüléseket, leválásokat is a födémgerendákhoz hasonló módon kell helyreállítani.

Mivel a jelenlegi vasbeton födémlemez eltávolítása után az új födém öntvénye kisebb lesz, az alátámasztó szerkezetek (bordák, mestergerenda, pillérek, alapozás) terhelése mérséklődik. A számított önsúly csökkenése a födémcsere után kb. 1.00 kN/m^2 .

A súlycsökkenés eredményeképpen a vasbeton tartószerkezetek a felújítás után kellő biztonsággal fogják viselni az előírásoknak megfelelő hasznos terhelést (gépjárműteher 5.00 kN/m^2).

2. Földszint feletti teherhordó szerkezet felújítása

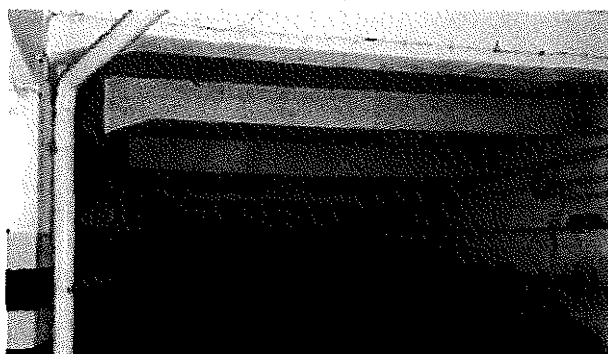
A helyszíni felmérések alapján megállapítjuk, hogy a tartószerkezetek közül a fióktartók, a mestergerendák valamint a pillérek megfelelő állapotban vannak. A vasbeton födémlemez egy-két helyen átázott, alsó vasbetéti rozsdásak, a betontakarás levált. Ennek oka az emeleten működött gépkocsimosó hibás padlószigetelése volt.

Ez alól csak a rámpa szerkezete kivétel, ezt külön fejezetben ismertetjük.

A földszint feletti földem tartószerkezete az emeletihez hasonló, azaz vasbeton lemez alulbordás fiókgerendákkal és kiegészített mestergerendákkal, melyek vasbeton pillérekre támaszkodnak.

A földemlemez károsodása kisebb, mint a záróföldeme. Az ok viszont hasonló: az emeleten működött gépkocsimosó nem megfelelő vízszigetelése okozta a károkat. A földemlemez károsodott felületeit az Oxydtron javítóhabarccsal kell javítani és megővni a további károsodásoktól.

3. Külső vasbeton rámpa tartószerkezetének felújítása



A helyszíni felmérések szerint a rámpa alsó szakasza, a kis belmagasságú buvóter felett mind a lemezszerkezet, mind pedig az alátámasztó gerendák nagyon rossz állapotban vannak. A gerendák betontakarása levált, egyes gerendák a húzott vasbetetek korrozója miatt meghajlottak. A gerendák a

téglafalakra illerve a vasbeton áthidaló gerendára fekszenek fel. A falköz 4,80 m, a bordák 25 cm szélesek és 40 cm lefogástúak, tengelytávolságuk 1,80 m. Az alsó vasalás 5 db $\phi 20$ hosszbetet. A $\phi 8$ -as kengyelezés a támaszok közelében 15. mezőközépen 20 cm kiosztású.

A rámpaszerkezet súlyos állapota miatt jelenleg teherhordásra, gépjármű teher viselésére nem alkalmas. Megerősítése elengedhetetlen.

A megerősítés főként az alacsony belmagasságú szakaszt érinti. Itt nem gazdaságos a sérült szerkezetek javítása, ezért ezt a teret le kell zárni és a záróföldem bontásakor keletkező tömellekkel ($\sim 10 \text{ m}^3$) kitölteni. A lehordott betontörmelékeket gépi erővel tömöríteni kell úgy, hogy teljesen kitöltse a földemlemez alsó síkjáig a teret. A tömellekek, betondarabok közötti üreget ($\sim 50 \text{ m}^3$) osztályozatlan, cementes homokos kavicsal kell feltölteni (C 8/10 soványbeton). A feltöltést a rámpán kibontott beöntő nyílásokon lehet kivitelezni. A buvóteret 25 cm-es vastagságú kisméretű téglafalal kell lezárni. Alternatív megoldás lehet a bordák alatti 25 cm vastagságú téglafalazat kivitelezése is.

A rámpa nagyobb belmagasságú szakasza nem sérült, megfelelő állapotban van. Itt nincs szükség megerősítési munkákra.

A rámpa jó állapotának és teherhordó képességének megőrzése érdekében a külső felületen a teljes vízzárás biztosítása érdekében új vízzáró burkolatot kell készíteni. A meglévő réteg elbontását követően 5 cm vastagságú Oxydtron adalékkal készített C 30/37 minőségű betonréteget kell felbetonozni. A felületet keretegerősítéssel kell ellátni.

4 Hataroló falazatok és padlólemez javítása és megerősítése



A garázsepület külső, teherhordó falazata 25 cm vastagságú kisméretű téglából készült. Az attika nundössze öt sor téglá magasságú.

A külső és a belső vakolat is hiányos, a falakon, a nyílások közelében valamint az attika-falazat udvar felőli oldalán, a szigetelés és csapadékvíz elvezetés hibái miatt jelentős fagykárosodás tapasztalható. A sérült falszakaszokat azok cseréjével kell helyrehozni.

A földszinti padlólemez repedezett, helyenként javított, hiányos felületű. A felújítás alkalmával a padlólemezre 5 cm vastagságú, Oxydtron Nanocement adalékkal készült vasalt betonlemezre kell kivitelezni. A frissbetonba 10 kg/beton m³ Oxydtron Nanocementet kell keverni. A felületet kéreggerősítéssel kell ellátni. A lemezbe $\phi 8/15/15$ kiosztású hegesztett hálósálat kell elhelyezni. Az így megerősített padlólemez nedvességgel, vegyi- és fagyhatással szemben tartosan ellenálló lesz.

Az épületet a telehatáron álló vasbetonfalakkal vasbeton gerendák kötik össze. Ezek funkciója a falak peremének vízszintes megtámasztása. A gerendák becsatlakozásainak környezetében ferde repedések láthatók. Ezek többnyire az eltérő időpontban történt betonozásból származnak. A repedések valószínűleg még a kivitelezést követő hetekben jelentek meg. Sem a vb.falakra, sem pedig a garázsepületre nem jelentenek veszélyt.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. emeleti szintek



06. kapubejárat



07. kapualj



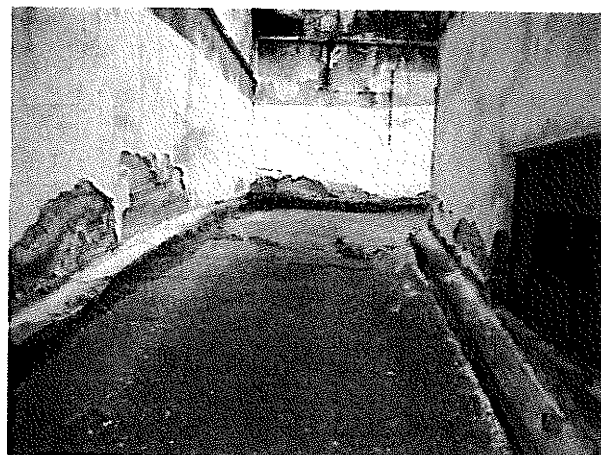
08. ingatlan elhelyezkedése



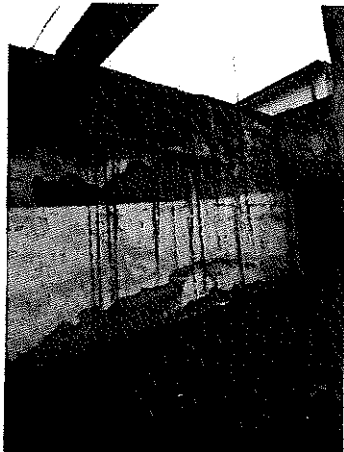
09. ingatlan megközelítése



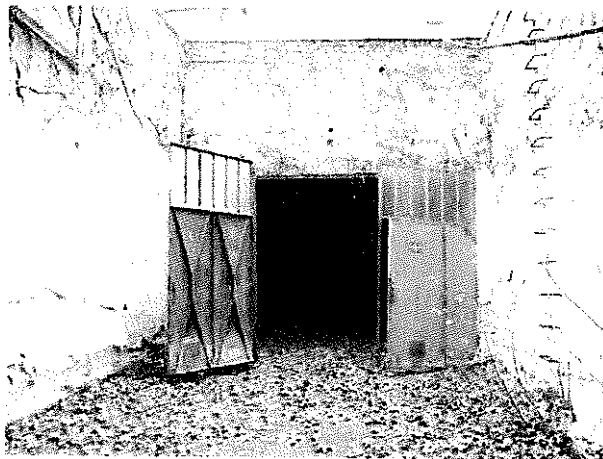
10. hiányzó üvegezés



11. ingatlan megközelítése



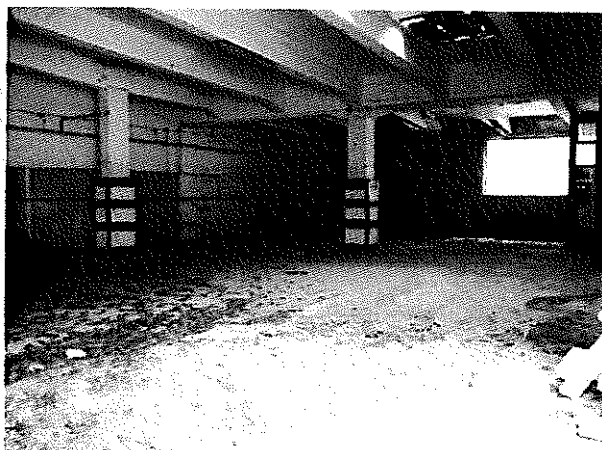
12. ingatlan megközelítése



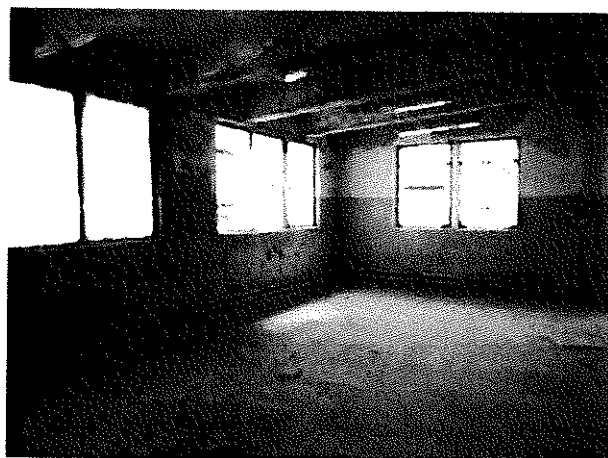
13. bejárat



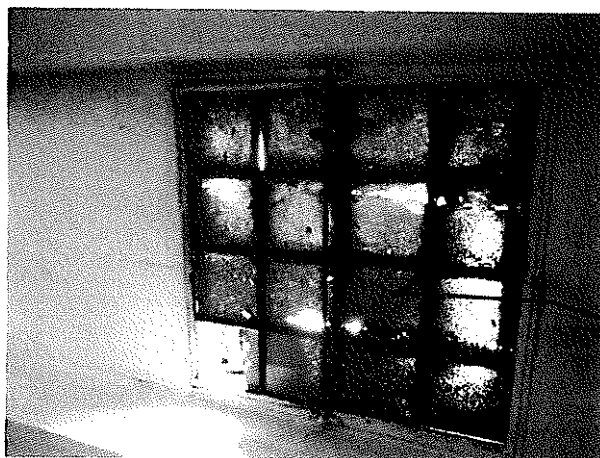
14. vakolathullás



15. belső tér



16. belső tér



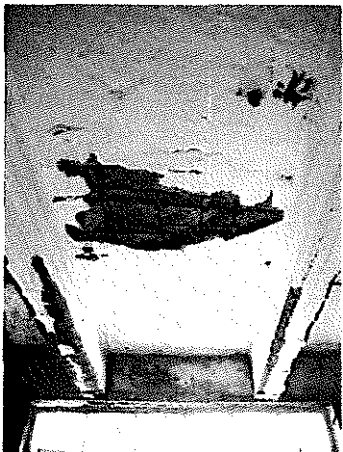
17. nyílászáró üvegezése



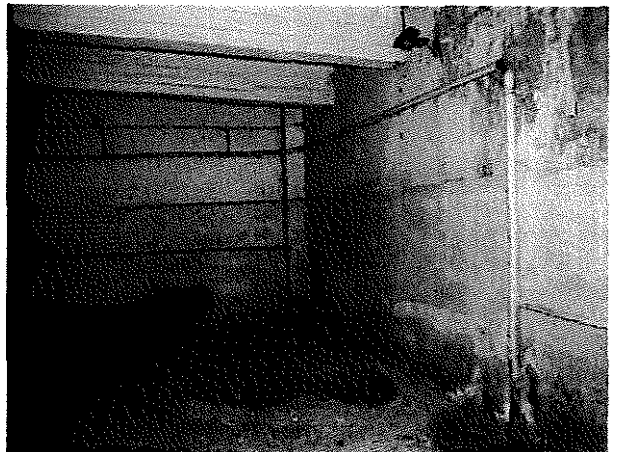
18. beázás



19. belső tér



20. rozsdás fémpálcák



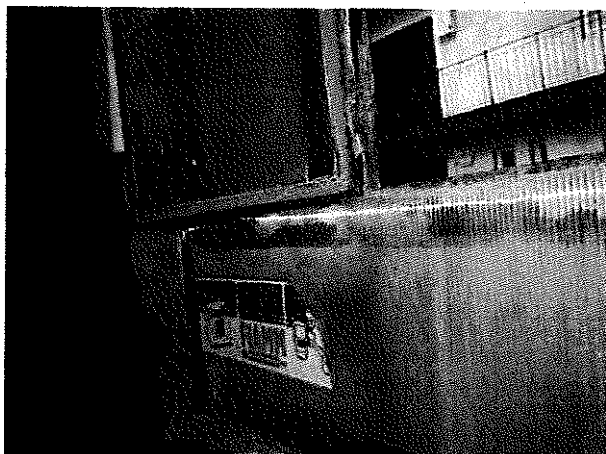
21. belső tér



22. belső tér



23. belső tér



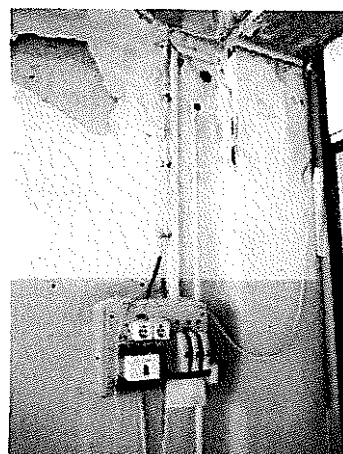
24. nyílászáró



25. mennyezeti világítás



26. mennyezeti beázás



27. elektromos kapcsolók

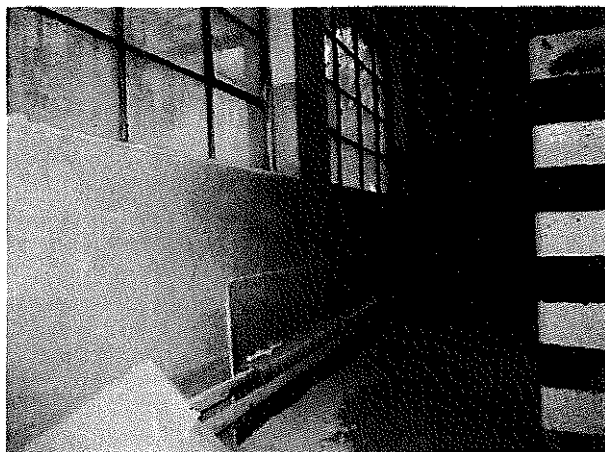


28. belső tér



29. mennyezet


29-bildat



30. belső tér



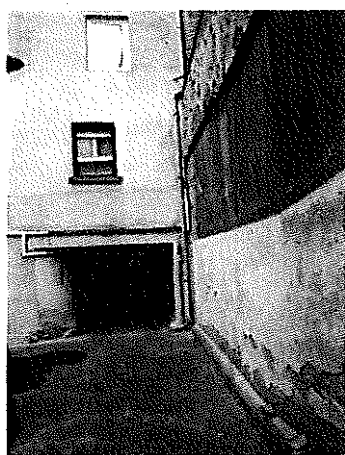
31. beázás



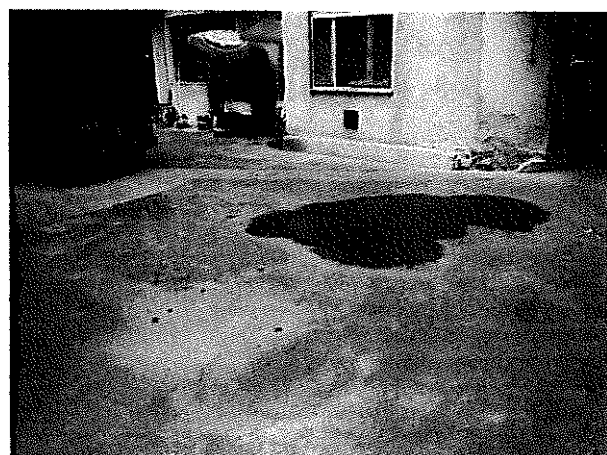
32. belső tér



33. rámpa



34. ingatlan megközelítése



35. belső udvar

30. oldal