



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát üres lakások árverés útján történő elidegenítésére

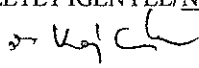
Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

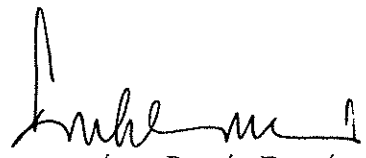
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

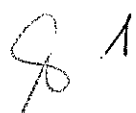
Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások elidegenítésére teszünk javaslatot.

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

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakás elidegenítésére 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:

- A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 16. földszint 10. szám alatti, 35978/0/A/10 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 8.560.000 Ft (342.400 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 10. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. december 15-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a XIX. század végén épült ház földszintjén helyezkedik el. Bejárata a belső udvarról nyílik, ajtaja üvegezett, fa tok- és szárnyszerkezettel, jelenleg OSB lappal takart. Ablaka udvari tájolású, gerébtokos, vetemedett, felújítandó. Belmagassága 410 cm, kiépített 18 m²-es galériája van.



Falai vakolathiányosak, helyenként nyers téglafelülettel, vizesedés nyomaival. Közmű hálózata kiépített, de az órák nincsenek bekötve a rendszerbe. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.

- **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 16. I. emelet 6. szám alatti, 35978/0/A/34 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakás likvid forgalmi értéke 9.830.000 Ft (393.200 Ft/m²) a CPR-Vagyonerőértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 10. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. december 15-én jóváhagyott értékbecslés alapján.** Az ingatlan az Orczy negyedben, a XIX. század végén épült lift nélküli házban található. Bejárata a nyitott közlekedőfolyosóról nyílik, ajtaja üvegezett, fa tok- és szárnyszerkezettel, fémráccsal védett. Ablaka udvari tájolású, gerébtokos, vetemedett, felújítandó. Belmagassága 370 cm, fémszerkezetű galéria került kiépítésre. Fal- és padlóburkolatai elhasználódottak, helyenként ázás nyomai fellelhetők, cserére szorulnak. Közmű hálózata kiépített, fűtését gázkonvektor biztosítja. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 14. földszint 4. szám alatti, 35989/0/A/6 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 6.060.000 Ft (263.478 Ft/m²) a HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2020. szeptember 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. október 20-án jóváhagyott értékbecslés alapján.** Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1900-as évek elején épült ház földszintjén helyezkedik el, udvari megközelítésű. Bejárati ajtaja fa szerkezetű, üvegezett. Belmagassága 4.2 m, a szoba galériázott. Fűtésrendszere nincs kiépítve, a meleg vizet villanybojler biztosítja. A lakáshoz tartozó WC az udvari közös helyiségben található. Falai festettek, csempézettek, helyenként salétromosak, ázás nyomokkal. Padozata parketta, kő és kerámia járólap. Gáz és villanyórája nincs, vízórája van. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó, komfortosítást igénylő.
- **A Budapest VIII. kerület, Dankó utca 22. III. emelet 7. szám alatti, 35313/0/A/38 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 6.370.000 Ft (245.000 Ft/m²) a CPR-Vagyonerőértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján.** Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as évek első harmadában épült ház III. emeletén helyezkedik el. A fa tok- és szárnyszerkezetű üvegezett bejárat ajtó biztonságtechnikailag nem megfelelő, az ablakszerkezetek vetemedettek, cserére szorulnak. A belső falszerkezeten vizesedési nyomok láthatóak, jellemzően a konyhában ázási nyomok, foltosodás, salétromosodás tapasztalható. A bejáratnál szemben W.C. fajansz beépített – közcsatornára csatlakoztatott-, fürdő nincs kialakítva, vízvételi lehetőség a konyhában biztosított. Közműrendszerek közül az összes rendelkezésre áll, fűtési rendszer nincs kiépítve. Padló és falburkolatok cserére érett állapotban vannak.
- **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10/B. földszint 3. szám alatti, 35975/0/A/4 hrsz.-ú, 10 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 2.680.000 Ft (268.000 Ft/m²) a CPR-Vagyonerőértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 21. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján.** Az ingatlan az Orczy negyedben, a XIX. század elején épült házban található. Az udvari bejáratú lakás jelen állapotában nem teljesíti a lakhatás feltételeit. Az egy légtérű helyiségben nincs kialakítva vizes blokk, nincs fűtés, melegvíz és főzési lehetőség, a falszerkezeten jelentős mértékű, vizesedés okozta vakolathibák, hiányosságok láthatók, a mennyezeten vakolatomlás, foltosodás, vakolatmállás tapasztalható. Ablakkal nem rendelkezik az ingatlan, amelyben csak az elektromos rendszer kiépített, villanyóra nem fellelhető.
- **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 12. I. emelet 2. szám alatti, 35976/0/A/21 hrsz.-ú, 39 m² alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 9.140.000 Ft (234.359 Ft/m²) a CPR-Vagyonerőértékelő Kft (Lakatos Ferenc) által 2020. december 29. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján.** Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1800-as évek végén épült házban helyezkedik el. A 320 cm belmagasságú lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel és W.C.-vel, valamint fűtési és melegvíz ellátást biztosító rendszerrel. A padló és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, helyenként szerkezeti és esztétikai hibák (vizesedés, tűzkár okozta kormosodás, szakszerűtlen javítások) nyomai láthatóak. Vízvételi lehetőség és közcsatornára csatlakozás biztosított.

- **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 44/A. III. emelet 58. szám alatti, 36018/0/A/61 hrsz.-ú,**
26 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 6.300.000 Ft (242.308 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 29. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékebecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a XIX. század utolsó harmadában épült lift nélküli házban található, belső udvari tájolású, bejárata a nyitott közlekedő folyosó felől nyílik. Az albetét minden közművel rendelkezik, fürdő, W.C., melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem kiépített, fűtése parapetes gázkonvektor, amelynek állapota felülvizsgálandó. A padló-, és falburkolatok felújításra szorulnak.
- **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 44/A. IV. emelet 72. szám alatti, 36018/0/A/75 hrsz.-ú,**
43 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 10.430.000 Ft (242.558 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 21. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékebecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a XIX. század utolsó harmadában épült lift nélküli házban található, bejárata a nyitott közlekedő folyosó felől nyílik. Az albetét minden közművel rendelkezik, fürdő, W.C., nem kiépített, fűtést kéménybe kötött gázkonvektor biztosít. Padló és falburkolatok elhasználódtak.
- **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 44/B. IV. emelet 78. szám alatti, 36019/0/A/74 hrsz.-ú,**
28 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 6.770.000 Ft (241.786 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 29. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékebecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a XIX. század utolsó harmadában épült lift nélküli házban található, bejárata a nyitott közlekedő folyosó felől nyílik. Az albetét kiépített víz-csatorna, elektromos hálózattal rendelkezik. Az ingatlan nem rendelkezik fürdővel, W.C. kiépített, vízvételi lehetőség biztosított, fűtés-, és melegvíz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A fal-, és padlóburkolatok, nyílászárók felújítandók.
- **A Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 21. II. emelet 22. szám alatti, 35375/0/A/31 hrsz.-ú,**
34 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 9.330.000 Ft (274.413 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 21. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékebecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, a Fiumei úttal párhuzamosan futó Dobozi utcában, az 1900-as évek környékén épült lift nélküli házban található, bejárata a belső udvari nyitott közlekedő folyosó felől nyílik. Az albetétben az összes közmű megtalálható, víz-, és melegvíz-vételi lehetőség biztosított, fürdővel, W.C.-vel rendelkezik. A padló-, és falburkolatok, nyílászárók cseréje indokolt. A lakás belmagassága 320 cm, a beépített galéria elbontása javasolt.
- **A Budapest VIII. kerület, Homok utca 3. földszint 8. szám alatti, 35092/0/A/9 hrsz.-ú,**
27 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 6.570.000 Ft (243.333 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 29. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékebecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1800-as évek végén épült ház földszintjén helyezkedik el. A lakás rendelkezik fürdővel, W.C.-vel nem, fűtést gázkonvektor biztosít, amelynek működőképessége felülvizsgálandó. Padló-, és falburkolatok felújítandók, nyílászárók cserélendők.
- **A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 26. II. emelet 38. szám alatti, 34682/0/A/34 hrsz.-ú,**
32 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 8.930.000 Ft (279.063 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 21. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékebecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, a XIX. század végén épült házban belső udvari részén helyezkedik el, nyitott közlekedő folyosóról érhető el, lift nincs az épületben. Az albetétben minden közmű megtalálható, de a gázóra a rendszerről le van kötve. Fürdő és W.C. nem kiépített. Nyílászárók, padló-, és falburkolatok cseréje indokolt.
- **A Budapest VIII. kerület, Orczy út 42. II. emelet 22. szám alatti, 38790/0/A/60 hrsz.-ú,**
25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 6.120.000 Ft (244.800 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 28. napján készített és

Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a Vajda Péter utca sarkán, XIX. század végén épült lift nélküli házban található, bejárata nyitott közlekedő folyosóról nyílik. A lakásban minden közmű megtalálható, feltöltős villany-, és rendszerről lekötött gázórával rendelkezik. Fürdő és W.C. és melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem kiépített, fűtést parapetes gázkonvektor biztosít, amelynek működőképessége felülvizsgálandó. Nyílászárók, padló-, falburkolatok felújítandók, a konyha és szoba mennyezetén ázási nyom látható, a szintelválasztó földem tartószerkezetei láthatóak, átrozsdásodtak.

- **A Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 44. földszint 9. szám** alatti, 34970/0/A/11 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 6.270.000 Ft (285.000 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 18. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, a Népszínház utcát a József utcával összekötő utcában, egy XIX. század végén épült ház belső udvari részén helyezkedik el, belmagassága 380 cm. A lakás víz-, csatorna, és elektromos közműhálózattal rendelkezik, gázvezeték lecsatlakozás nélkül a konyhában található. Fürdő és W.C. nincs a lakásban, fűtési és melegvíz-ellátást biztosító rendszer nincs kiépítve. A helyiségek falszerkezetén a vakolat jelentős mértékben hiányos, helyenként vizesedési nyomok láthatók. Padló-, és falburkolatok, nyílászárók elhasználódtak, cseréjük indokolt.
- **A Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 6. szám** alatti, 35328/0/A/39 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 6.230.000 Ft (249.200 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 21. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, a Teleki tér és a Mátyás tér között, egy XX. század elején épült lift nélküli házban helyezkedik el. A lakásban minden közmű megtalálható, de fűtés és melegvíz-ellátást biztosító rendszer nincs kiépítve. Lakáson belül önálló vizesblokk kialakított, amelyben W.C. és zuhanytálca elhelyezésre került közcsatornára való csatlakozással, ugyanakkor vízvételi lehetőséggel nem rendelkezik az ingatlan. A padló és falburkolatok jelentősen amortizáltak, felújításra szorulnak. Homlokzati ablakkal nem rendelkezik a lakás, az előtérben légudvarra nyíló ablak, a vizesblokkban kis szellőző kialakított.
- **A Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 16. II. emelet 14. szám** alatti, 35137/0/A/28 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 6.470.000 Ft (258.800 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 21. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, a Teleki tér és a Mátyás tér között, egy 1911-ben épült házban helyezkedik el. A lakásban minden közmű megtalálható, de a gázóra a rendszerről le van választva, illetve a villanyóra eltávolítva. Fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszerek nincsenek kiépítve, fürdő és W.C. nincs kialakítva. A 360 cm belmagasságú ingatlan jelentős esztétikai és műszaki felújítása indokolt.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben találhatóak. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvű bérleti díj nem haladja meg a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelné 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, meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

A HVT területen elhelyezkedő 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 kerületfejlesztés egyik legfontosabb eszköze, amely kiterjed az önkormányzati lakásokra, a nem lakáscélú helyiségekre, a telekállományra és a közterületekre is. Az önkormányzat kiemelt célja a hatékonyabb vagyongazdálkodáson alapuló értéknövekedés megteremtése, növelve az ingatlanok hasznosításának a hatásfokát.” A fentiek

S H

alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítása a Extreme Digital-eMag Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. Az árverési rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú 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 meghatározását javasoljuk.

II. A betérjesztés indoka

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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

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 ingatlant 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,

5

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,

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 javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: Összefoglaló táblázat
16 db értékbecslés

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (I. 14.) számú határozata

Üres lakások árverés útján történő elidegenítéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 16. földszint 10.** szám alatti, 35978/0/A/10 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.560.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
2. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 16. I. emelet 6.** szám alatti, 35978/0/A/34 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.830.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
3. a **Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 14. földszint 4.** szám alatti, 35989/0/A/6 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.060.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
4. a **Budapest VIII. kerület, Dankó utca 22. III. emelet 7.** szám alatti, 35313/0/A/38 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.370.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

6

5. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10. földszint 3. szám** alatti, 35975/0/A/4 hrsz.-ú, 10 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.680.000 Ft összegben elfogadja, 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. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 12. I. emelet 2. szám** alatti, 35976/0/A/21 hrsz.-ú, 39 m² alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.140.000 Ft összegben elfogadja, 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. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 44/A. III. emelet 58. szám** alatti, 36018/0/A/61 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.300.000 Ft összegben elfogadja, 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. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 44/A. IV. emelet 72. szám** alatti, 36018/0/A/75 hrsz.-ú, 43 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.430.000 Ft összegben elfogadja, 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. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 44/B. IV. emelet 78. szám** alatti, 36019/0/A/74 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.770.000 Ft összegben elfogadja, 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. a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 21. II. emelet 22. szám** alatti, 35375/0/A/31 hrsz.-ú, 34 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.330.000 Ft összegben elfogadja, 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. a **Budapest VIII. kerület, Homok utca 3. földszint 8. szám** alatti, 35092/0/A/9 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.570.000 Ft összegben elfogadja, 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. a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 26. II. emelet 38. szám** alatti, 34682/0/A/24 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.930.000 Ft összegben elfogadja, 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. a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 42. II. emelet 22. szám** alatti, 38790/0/A/60 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.120.000 Ft összegben elfogadja, 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.

Sp 2

14. a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 44. földszint 9.** szám alatti, 34970/0/A/11 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.270.000 Ft összegben elfogadja, 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. a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 6.** szám alatti, 35328/0/A/39 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.230.000 Ft összegben elfogadja, 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. a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 16. II. emelet 14.** szám alatti, 35137/0/A/28 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.470.000 Ft összegben elfogadja, 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- 16. pontok esetében: 2021. március 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, 2021. január 4.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

8

1. számú melléklet

cím	hrszt.	alap-terület	ingat-lan típusa	java-solt kikiál-tási ár (eFt)	likvid for-galmi érték (eFt)	for-gal-mi érték	üresedés dátuma	értékbecs-lés/aktuali zálás dátuma	vízóra	közös költség célbef. Ft/hó	ár-veré-sen meg-hir-det-ve	rendelet szerinti költség-elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önko-mány-zati tulaj-doni há-nyad (%)	önko-mány-zati tulaj-don db szám
Diószegi Sámuel u. 16. fsz. 10.	35978/0/A/10	25 m ²	lakás	8.560	8.560	11.410	2015.05.12	2020.12.10.	nincs	13.650	-	3.480	14,04	14/108
Diószegi Sámuel u. 16. I. em. 6.	35978/0/A/34	25 m ²	lakás	9.830	9.830	12.290	2017.06.01	2020.12.10.	van	8.770	-	3.480	14,04	14/108
Sárkány u. 14. fsz. 4.	35989/0/A/6	23 m ²	lakás	6.060	6.060	9.320	2015.09.24	2020.10.20.	van	9.780	-	2.919	13,21	5/44
Dankó u. 22. 3. em. 7.	35313/0/A/38	26 m ²	lakás	6.370	6.370	10.610	2015.03.12.	2020.12.28.	van	8.060	-	4.729	16,21	7/43
Diószegi Sámuel u. 10/B. fsz. 3.	35975/0/A/4	10 m ²	lakás	2.680	2.680	4.460	2000.01.01.	2020.12.21.	nincs	4.660	-	1.110	18,28	8/28
Diószegi Sámuel u. 12. 1. em. 2.	35976/0/A/21	39 m ²	lakás	9.140	9.140	15.240	2015.05.12.	2020.12.18.	nincs	19.890	-	5.429	19,48	6/38
Diószegi Sámuel u. 44/A. 3. em. 58.	36018/0/A/61	26 m ²	lakás	6.300	6.300	10.500	2014.04.15.	2020.12.21.	van	6.760	-	3.480	27,57	25/87
Diószegi Sámuel u. 44/A. 4. em. 72.	36018/0/A/75	43 m ²	lakás	10.430	10.430	17.380	2014.06.17.	2020.12.21.	van	11.180	-	5.986	27,57	25/87
Diószegi Sámuel u. 44/B. 4. em. 78.	36019/0/A/74	28 m ²	lakás	6.770	6.770	11.280	2019.11.14.	2020.12.29.	van	6.636	-	4.536	6,32	6/84
Dobozi u. 21. 2. em. 22.	35375/0/A/31	34 m ²	lakás	9.330	9.330	15.550	2016.02.02.	2020.12.21.	nincs	12.464	-	4.733	36,46	12/44
Homok u. 3. ajtó 8.	35092/0/A/9	27 m ²	lakás	6.570	6.570	10.950	2018.10.15.	2020.12.28.	nincs	26.784	-	3.383	44,12	10/20
Népszínház u. 26. 2. em. 38.	34682/0/A/34	32 m ²	lakás	8.930	8.930	13.740	2017.06.06.	2020.12.21.	nincs	11.690	-	7.194	23,94	8/38
Orczy út 42. 2. em. 22.	38790/0/A/60	25 m ²	lakás	6.120	6.120	10.200	2015.05.14.	2020.12.28.	nincs	15.566	-	5.613	12,86	11/86
Tolnai L. u. 44. fsz. 9.	34970/0/A/11	22 m ²	lakás	6.270	6.270	9.650	2018.01.24.	2020.12.18.	nincs	13.585	-	4.410	28,55	9/46
Szerdahelyi u. 11. 4. em. 6.	35328/0/A/39	25 m ²	lakás	6.230	6.230	10.390	2015.04.30.	2020.12.21.	nincs	11.550	-	3.132	46,04	16/41
Szerdahelyi u. 16. 2. em. 14.	35137/0/A/28	25 m ²	lakás	6.470	6.470	10.780	2015.07.14.	2020.12.21.	van	8.024	-	3.341	19,85	9/58

R



NYILV. TART. SZ.: C00450/2010
JGK-626

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-626

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet
14.



sám alatti

35137/0/A/28 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

5010

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-626
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet 14.
Helyrajzi száma	: 35137/0/A/28
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m2 ár: 431 293 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 861 m ²
Eszmei hányad	: 118 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **10 780 000 Ft**
azaz **Tízmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 240 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **6 470 000 Ft**
azaz **Hatmillió-négyszázhetvenezer- 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.

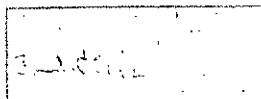
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. december 9.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 21.

2021 JAN 04.



[Handwritten signature]

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

2. oldal

11

[Handwritten mark]

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):	1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet 14.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m ²
Helyrajzi száma:	35137/0/A/28
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolnanegyed kerületrészen, a Mátyás teret a Teleki László térrel összekötő, szilárd burkolattal ellátott utcában, megközelítőleg déli tájolású, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház második emeletének belső udvari részén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznaponként csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. 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.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártosorú beépítésű, pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület 1911-ben épült Wax Andor építész tervei alapján. Az épület függőleges teherhordó szerkezete kisméretű égetett falazótégla, a földem acélgerendás poroszszüveg szerkezet, a fa ácsszerkezetű magastető cseréppel héjalt. Az épület utcafronti homlokzata kváderezett, kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, az emeleti szinteken jelentős vakolathiányosság, vakolatomlás látható, a tartószerkezet téglái kilátszanak, a felszíni csapadék a habarcsot részlegesen kimosta. A lábazati részen talaj menti vizesedés miatt szintén vakolathibák láthatók, jelentős részen vakolatomlás, vizesedési foltok, foltosodás tapasztalható. Az ereszcsonatorna – szemrevételezés alapján – felújításban/cserében részesült az elmúlt időszakban, a felszíni vízelvezetést biztosítja. Az emeleti szinteken felszíni ázás miatt szintén hiányos a vakolat a belső udvari rész homlokzata felújítandó, a közlekedőfolyosók tartószerkezete megfelelő állapotú, a fém korlátok és szerkezeti elemek átrozdásodottak.

Az albetét rendelkezik kiépített közműhálózatokkal (villany, víz, gáz, közcsatorna), a vízóra hitelesített, gázóra rendszerről leválasztva, villanyóra eltávolítva, a régi bérő az elfogyasztott villamos energiát - szóbeli információ alapján - a társasház közös rendszeréről, szabálytalan bekötéssel biztosította lakáson belül. Fűtési- és meleg-víz ellátást biztosító rendszerek nem kiépítettek. A lakás 215 cm bejárati magasságú, fa szerkezetű bejárati ajtaja hő- és biztonságtechnikailag nem megfelelő, az üvegezése hiányzik, a szemle időpontjában OSB lappal takarva. A bejáraton belépve részben festett, részben csempeburkolttal ellátott konyhába jutunk, melynek padozata mozaiklap. A konyhából nyílik a szoba, padozata cseréire szoruló csaphornyos parketta, az egyetlen homlokzati ablaka a belső udvar felé tájolt, melynek tok- és szárny szerkezete felújítandó, előtte rács található. A falszerkezet jelentősebb szerkezeti hibáktól mentes, ugyanakkor esztétikailag elhasználódottnak mondható. Fürdő és WC nincs kialakítva lakáson belül, vízvételi lehetőség a bejárati ajtó mellett biztosított a szemle időpontjában. Az ingatlan jelentős esztétikai és műszaki felújítása javasolt. A belmagasság 360 cm, galéria beépítése nem javasolt.

Épület:

Épület építési éve:	1911	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg földem	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregterő, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempezett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db), fa szerkezetű bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	215 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	360 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra (rendszerről lekötve), vízóra	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 utcáfronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, jelentősnek mondhatók az emeleti szinteken a felszíni csapadék okozta vakolathibák, folytonossági hiányosságok, a telek nyugati oldalán foghíj telek található, a tűzfal rossz állapotú, vakolat nélküli. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók korlátai és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozsdásodottak.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel és WC-vel, valamint fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel, vízvételi lehetőség biztosított. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, a homlokzati nyílászárók (ablak, bejárati ajtó) cserére/felújításra szorulnak. A szemle időpontjában a lakhatás feltételeinek nem felel meg.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	mozaiklap	csempe + festett	8,16 m ²	100%	8,16 m ²
szoba	parketta	festett	16,43 m ²	100%	16,43 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,41 m ²	100%	0,41 m ²
Összesen:			25,00 m ²		25,00 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. 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 módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. IV. n.év)$
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 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:	861 m ²	
Eszmei hányad:	118	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,16 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,3	
Telek eszmei értéke:	2 240 000 Ft	, Kettőmillió-kettőszáznegyvenezer- 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, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet 14.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Bauer Sándor utca	VIII. ker., Karácsony Sándor utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Magdolna utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	25	30	36	28	29	33
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 100 000	18 990 000	14 700 000	16 000 000	17 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 000	474 750	472 500	496 552	488 182
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	2%	1%	1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	10%
általános műszaki állapot		0%	-5%	-10%	-5%	-10%
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		-5%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-14%	-13%	-9%	-14%	-8%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		441 180	413 982	428 085	426 041	447 175
Fajlagos átlagár:		431 293 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 782 325 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 780 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, második emeleti, konvektoros, komfortos, felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31355692
2. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes-felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31905357
3. adat: Magdolnanegyed, földszinti, konvektoros, komfortos, átlagos állapotú lakás, utcafront felé tájolt szobával, ingatlan.com/31911986
4. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
5. adat: Magdolnanegyed, földszinti, konvektoros, komfortos, átlagos-jó állapotú lakás, udvari tájolású szobával, ingatlan.com/31895103

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

10 780 000 Ft

azaz Tízmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet 14.	VIII., ker., Nagy Fúvaros utca 20	VIII., ker., Bérkocsis utca	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	25	36	35	36
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		99 000	99 000	99 900
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 475	2 546	2 498
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		6%	5%	6%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	10%
Összes korrekció:		1%	0%	6%
Korrigált fajlagos alapár:		2 487 Ft/m ² /hó	2 546 Ft/m ² /hó	2 635 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 556 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, jó állapotú, 1 szobás, komfortos, galériázott lakás, ingatlan.com/30252557
3. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos-jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		2 556 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		613 440 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	30 672 Ft
Igazgatási költségek:	2%	12 269 Ft
Egyéb költségek:	5%	30 672 Ft
Költségek összesen:		73 613 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		539 827 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 310 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 310 000 Ft

azaz Nyolcmillió-háromszáztízezer- 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:	10 780 000 Ft	100%	10 780 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 310 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	10 780 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 780 000 Ft

azaz, Tízmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet 14.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 10 780 000 Ft
azaz Tízmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 9.
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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)**TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT****I.****ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 590. tulajdoni lapon 35137. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Szerdahelyi u. 16. sz. alatt, 861 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlok részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

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

II.**KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA****A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

- I. Telek (861 m²) területe, azon lévő udvar 172,76 m².
- II. Az épület utcai kapuja és térburkolatai
- III. Az épület alapozása, függőleges teherhordó szerkezetei, válaszfalai, kéményei, kiváltói, pillérei.

- IV. Az épület homlokzatai lábazattal, és badajos szerkezettel, homlokzati nyílászáró szerkezetekkel együtt, és a közös tulajdonú helyiségek nyílászáró szerkezetek.
- V. Födémek, korlátsíkos födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal együtt, valamint a közös tulajdonú részek burkolatai.
- VI. Az épület lépcsőszerkezetét korlátokkal, és közös tulajdonú lakatos szerkezetek.
- VII. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és badajos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- VIII. Víz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vizórágig.
- IX. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig.
- X. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XI. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XII. Az épület pincei tárolói és közlekedői 211,18 m² alapterülettel.
- XIII. Az épület lépcsőháza 215,71 m² alapterülettel.
- XIV. Az épület kapualja 21,78 m² alapterülettel.
- XV. Az épület ajtó 17,82 m² alapterülettel.
- XVI. Az épület I. em.-i közös WC 19,10 m² alapterülettel.
- XVII. Az épület légudvarai 12,11 m² alapterülettel.
- XVIII. Az épület fűgőfolyosói 154,10 m² alapterülettel.
- XIX. Az épület I. em.-i közös WC 19,64 m² alapterülettel.
- XX. Az épület II. em.-i közös WC 18,30 m² alapterülettel.
- XXI. Az épület III. em.-i közös WC 8,58 m² alapterülettel.
- XXII. Az épület IV. em.-i közös WC 10,91 m² alapterülettel.
- XXIII. Az épület tetőten közlekedője 10,50 m² alapterülettel.
- XXIV. Az épület mosokonyhája 9,64 m² alapterülettel.

XXV. Az épület tetőtéri tárolója 12,10 m² alapterülettel

XXVI. Az épület padlástere (III. em.) 130,87 m² alapterülettel

XXVII. Az épület padlástere (tetőtéri szint) 283,64 m² alapterülettel

XXVIII. 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 beszerezteni fognak.

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. A XII. számmal jelzett pincei tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

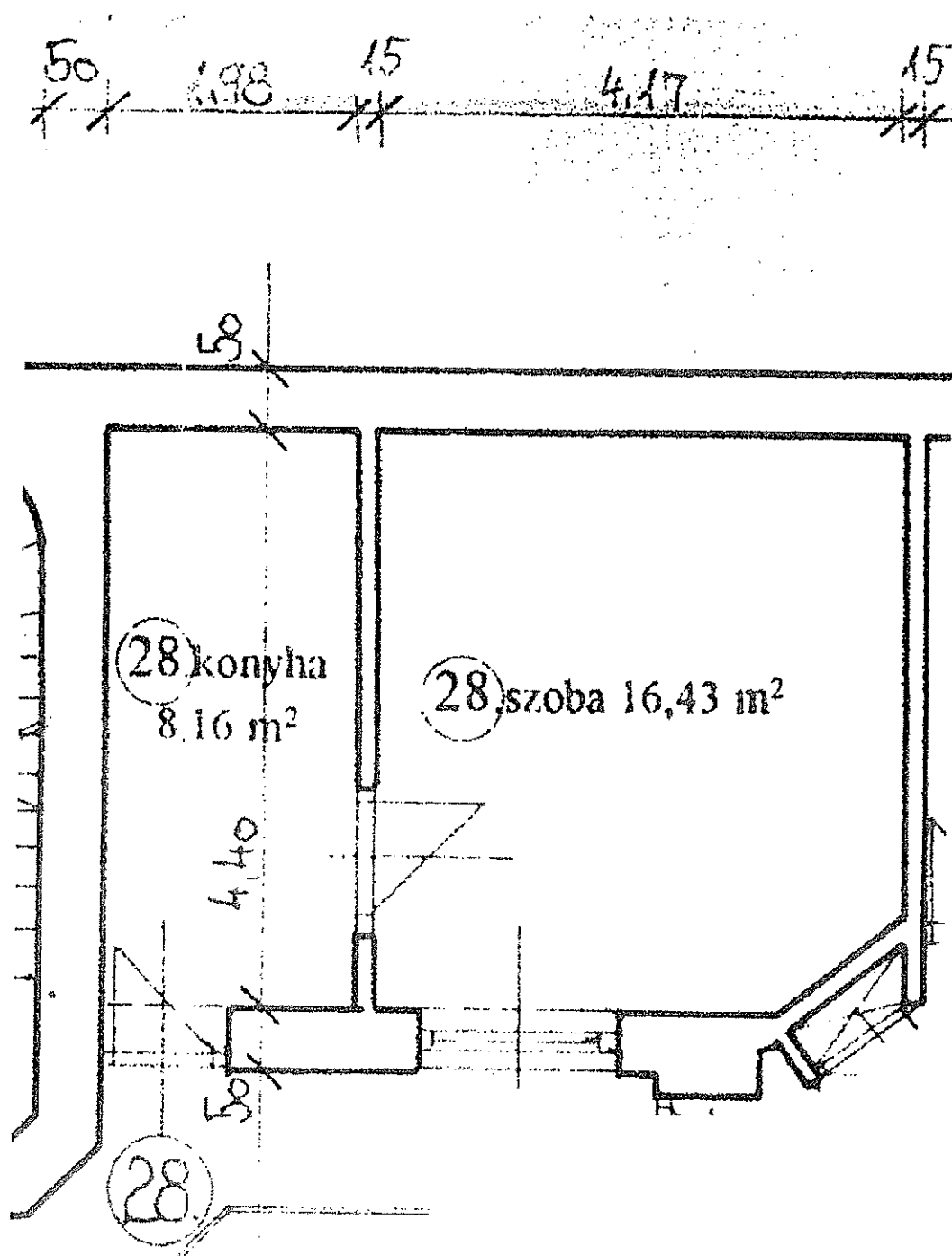
B/ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-házutajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyont részek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-oröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÖZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1 számmal jelölt pince-i szinten lévő nem lakáscélú helyiség (műhely), mely műhely, 2 raktár helyiségekből áll 78 m² (78 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 375/10000 hányadrész.
- 2./ A JÖZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2. számmal jelölt pince-i szinten lévő nem lakáscélú helyiség (ővóhely), mely 7 helyiségből, közkedőből, 2 WC helyiségekből áll 124,95 m² (124 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 601/10000 hányadrész.
- 3./ A JÖZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3. számmal jelölt fszt.-i szinten lévő nem lakáscélú helyiség (játékterem), mely 2 játékterem, mosdó, WC helyiségekből áll 50,22 m² (50 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 242/10000 hányadrész.
- 4./ A JÖZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4. számmal jelölt fszt.-i szinten lévő nem lakáscélú helyiség (üzleti helyiség), mely egy üzleti helyiségből áll 16,66 m² (17 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 80/10000 hányadrész.

- 23./ A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 23. számmal jelölt Lem. 45. aptoszáru, **szoba**, konyha helyiségekből álló öröklakás 26,51 m² (27 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 128/10000 hányadrész
- 24./ A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 24. számmal jelölt Lem. 46. aptoszáru, **szoba**, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 33,38 m² (33 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 160/10000 hányadrész
- 25./ A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 25. számmal jelölt Lem. 47. aptoszáru, **szoba**, konyha, zuhanyzó, kamra helyiségekből álló öröklakás 32,68 m² (32 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 154/10000 hányadrész
- 26./ A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 26. számmal jelölt Lem. 48. aptoszáru, **szoba**, konyha helyiségekből álló öröklakás 28,42 m² (28 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 137/10000 hányadrész
- 27./ A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 27. számmal jelölt Lem. 49. aptoszáru, **szoba**, konyha, helyiségekből álló öröklakás 28,28 m² (28 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 136/10000 hányadrész
- 28./ A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 28. számmal jelölt Lem. 14. aptoszáru, **szoba**, konyha helyiségekből álló öröklakás 24,77 m² (25 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 118/10000 hányadrész
- 29./ A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 29. számmal jelölt Lem. 15. aptoszáru, **szoba**, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 44,33 m² (45 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 214/10000 hányadrész
- 30./ A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 30. számmal jelölt Lem. 16. aptoszáru, **szoba**, konyha helyiségekből álló öröklakás 31,62 m² (31 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 151/10000 hányadrész
- 31./ A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 31. számmal jelölt Lem. 17. aptoszáru, **szoba**, konyha, helyiségekből álló öröklakás 30,90 m² (31 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 149/10000 hányadrész
- 32./ A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 32. számmal jelölt Lem. 18. aptoszáru, **szoba**, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 42,65 m² (43 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 205/10000 hányadrész

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

Atlantic Hotel Budapest

Szerdahelyi utca 16

Matyas tér

01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



01. utcafronti homlokzat



02. utcafronti homlokzat

27



03. belső homlokzat



04. lakás bejárata



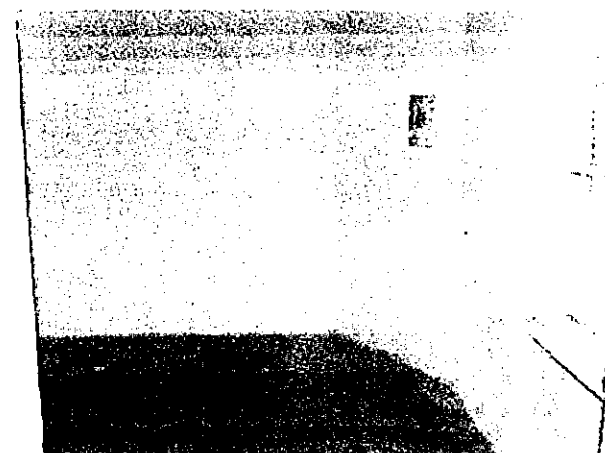
05. konyha



06. konyha



07. konyha



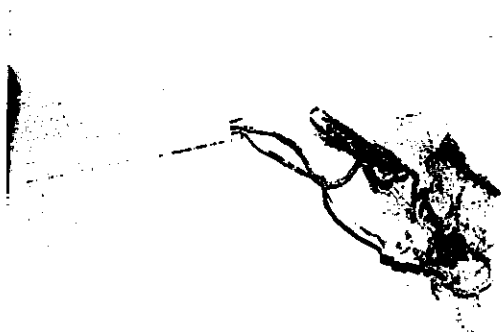
08. szoba



09. szoba



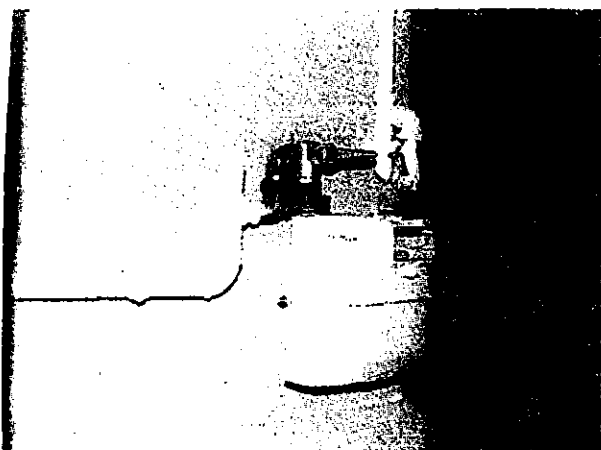
10. ablakszerkezet



11. szabálytalan elektromos bekötés



12. vízóra



13. gázóra (lekötött)



14. villanyóra helye

R



1086 BUDAPEST, SZERDAHELYI UTCA 11.
4. EMELET 6.
35328/0/A/39 hrsz-ú
lakás ingatlanról

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-627

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 11.
4. emelet 6.



sám alatti

35328/0/A/39 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

30

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) irányelvel 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, Szerdahelyi utca 11.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m ²
Helyrajzi száma:	35328/0/A/39
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest 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 Magdolnanegyed kerületrészen, a Mátyás teret a Teleki László térrel összekötő, szilárd burkolattal ellátott utcában, megközelítőleg északi tájolású, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház legfelső lakószintjének belső udvari részén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznaponként csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. 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.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártosorú beépítésű, pince + földszint + 4 emelet szintkialakítású épület a XX. század első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. Az épület függőleges teherhordó szerkezete kisméretű égetett falazótégla, a földem acélgerendás poroszcsüveg szerkezet, a fa ácsszerkezetű magastető cseréppel héjalt. Az épület utcafronti homlokzata kváderezett, kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt időszakban felújításon esett át, vizesedési nyomok, egyéb szerkezeti hibára utaló jelek nem tapasztalhatók, a belső homlokzat felújítandó, a közlekedőfolyosók tartószerkezete megfelelő állapotú, a fém korlátok és szerkezeti elemek átrozdásodottak.

Lakáson belül közműrendszerek kiépítettek, gázóra felíelheto, rendszerről lecsatlakoztatva, villanyóra eltávolítva, vízóra a szemle időpontjában nem található, közcsatorna kiállás megtalálható, ugyanakkor vízvételi lehetőség az ingatlan egészében nem található, a WC öblítőtartálya nincs vízhálózatra csatlakoztatva, a zuhanytáca környékén és a – vélhetően - eredetileg konyhaként hasznosított helyiségrész falszerkezetén nem található vízkilálás. Fűtési- és meleg-víz ellátást biztosító rendszerek nem kiépítettek. A lakás 210 cm bejárati magasságú, fa szerkezetű bejárati ajtaja hő- és biztonságtechnikailag nem megfelelő, a tokszerkezetből kiszakítva, a szemle időpontjában OSB lappal takarva. A bejáraton belépve részben festett, részben csempeburkolttal ellátott helyiségbe jutunk, amely nem rendelkezik ablakkal, természetes fényt csak az előtérben található, légudvarra néző, illetve a vizesblokkban található szellőzőablak biztosít. A padozat jelentősen amortizált minden helyiségben, a falszerkezetben szakszerűtlen javítás nyomai láthatók. A belmagasság 360 cm, a bejáratnál szemben fa tartószerkezetű galériával törték meg a függőleges síkot, amely alatt 210 cm, felette 137 cm a magasság, hasznosítása behatárolt, értékképzés szempontjából nem releváns. Az ingatlan jelentős esztétikai és műszaki felújítása javasolt. Az ingatlan legnagyobb, az alaprajzon szobaként megnevezett helyisége nem rendelkezik ablakkal, így a szemle időpontjában nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint.

Épület:

Épület építési éve:	1900-1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszcsüveg földem	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregterő, cserépfedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, felújított	jó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempezett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámialap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempezett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó (cserére szoruló), ablak nem beépített	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	360 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű típusajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra (rendszerről lekötvé)	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A fa tartószerkezetű, közepes állapotú galéria nem értékképző!

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 felújításban részesült az elmúlt időszakban, a színezett kőporos vakolat megfelelő állapotú, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes. A belső homlokzat felújítandó állapotú, a közlekedőfolyosók aládúcolástól mentesek, a fém tartószerkezeti elemek és a korlátok átrozsdásodottak. A telek dél-nyugati oldalán foghíj telek található, a tűzfal vakolat nélküli.

Albetét:

Lakáson belül önálló vizesblokk kialakított, melyben WC és zuhanytálca elhelyezésre került, közcsatornára való csatlakozás biztosított, ugyanakkor vízvételi lehetőséggel nem rendelkezik az ingatlan. Fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A padló- és falburkolatok esztétikailag jelentősen amortizáltak, cserére/felújításra szorulnak. Homlokzati ablakkal nem rendelkezik a lakás, az előtérben légdvarra nyíló ablak, a vizes blokkban kis szellőző kialakított.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
szoba	kerámialap	csempe + festett	19,68 m ²	100%	19,68 m ²
előtért	kerámialap	lambéria + festett	3,40 m ²	100%	3,40 m ²
WC + zuhanyzó	kerámialap	csempe + festett	2,80 m ²	100%	2,80 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,88 m ²	100%	-0,88 m ²
Összesen:			25,00 m ²		25,00 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. 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 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 belüli 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.

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 jelezni, 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 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:	733 m ²	
Eszmei hányad:	150	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,00 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,3	
Telek eszmei értéke:	2 420 000 Ft	, Kettőmillió-négyszázhuszezer- 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, Szerdahelyi utca 11. 4. emelet 6.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Bauer Sándor utca	VIII. ker., Karácsony Sándor utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Magdolna utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	25	30	36	28	29	33
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 100 000	18 990 000	14 700 000	16 000 000	17 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 000	474 750	472 500	496 552	488 182
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	6%	2%	2%	4%
kerületen belül elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	10%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-15%	-5%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl. vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	0%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		-18%	-10%	-14%	-18%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		423 225	429 649	408 713	407 172	410 073
Fajlagos átlagár:		415 766 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 394 150 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 390 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, második emeleti, konvektoros, komfortos, felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31355692
2. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes-felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31905357
3. adat: Magdolnanegyed, földszinti, konvektoros, komfortos, átlagos állapotú lakás, utcafront felé tájolt szobával, ingatlan.com/31911986
4. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
5. adat: Magdolnanegyed, földszinti, konvektoros, komfortos, átlagos-jó állapotú lakás, udvari tájolású szobával, ingatlan.com/31895103

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

10 390 000 Ft

azaz Tízmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Szerdahelyi utca 11.	VIII., ker., Nagy Fúvaros utca 20	VIII., ker., Bérkocsis utca	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	25	36	35	36
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		99 000	99 000	99 900
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 475	2 546	2 498
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		6%	5%	6%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	10%
Összes korrekció:		1%	0%	6%
Korrigált fajlagos alapár:		2 487 Ft/m ² /hó	2 546 Ft/m ² /hó	2 635 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 556 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, jó állapotú, 1 szobás, komfortos, galériázott lakás, ingatlan.com/30252557
3. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos-jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 556 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		613 440 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	30 672 Ft
Igazgatási költségek:	2%	12 269 Ft
Egyéb költségek:	5%	30 672 Ft
Költségek összesen:		73 613 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		539 827 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 310 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 310 000 Ft

azaz Nyolcmillió-háromszáztízezer- Ft .

38

C

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	10 390 000 Ft	100%	10 390 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 310 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	10 390 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 390 000 Ft

azaz, Tízmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékcslő 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 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 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: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 11.
4. emelet 6.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 10 390 000 Ft
azaz Tízmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 9.
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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Budapest, N. B. József utca 59. 1512 Budapest, Pf. 4.5

Ellátás: 101

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési

Közigazgatási szám: 10034491-0000000

2004.11.16

BUDAPEST VIII. KER.

Tulajdoni lap: 35328/0/A/39 helyrajzi szám

10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

10034491

1. Az ingatlan adatai: helyrajzi szám:

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

helyrajzi szám: 10034491-0000000, Budapest, N. B. József utca 59. 3. emelet, ajtó: 101

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 Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 11.

(Hrsz.: 35328)

2003.

Budapest VIII. kerület

1. oldal

13. oldal

62
SP

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat**Társasháztulajdoni alapító okirat****Budapest, VIII. ker. Szerdahelyi utca 11.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1084 Budapest Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35328 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Szerdahelyi utca 11. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan – az 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 11. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I	telek	733,00 m ²
Pince:		
II	tároló	29,86 m ²
III	tároló	22,40 m ²
IV	közlekedő	12,04 m ²
V	pincelepcső	5,90 m ²
VI	tároló	41,82 m ²
VII	tároló	15,99 m ²
VIII	tároló	56,78 m ²

Dr. RUPOVSKY GYÖRGY

Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 11.

2006. 11. 14. S.

2. oldal

44. oldal

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat

37. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 37. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35328/A/37 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 4. sz. alatti 1 szobás 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 179/10000 hányad.
38. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 38. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35328/A/38 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 5. sz. alatti 1 szobás 35 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 211/10000 hányad.
39. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 39. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35328/A/39 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 6. sz. alatti 1 szobás 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 150/10000 hányad.
40. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 40. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35328/A/40 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 7. sz. alatti 2 szobás 45 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 270/10000 hányad.
41. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 41. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35328/A/41 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 8. sz. alatti 2 szobás 39 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 236/10000 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 tulajdonosok által írt szavazatával rendelkezik az elidegenítésről. Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyosságát) szolgáló, a tulajdonosok közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

IV. Módosítás

A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonosnak hozzájárulása szükséges.

Dr. RUEGVÁRY GYÖRGY

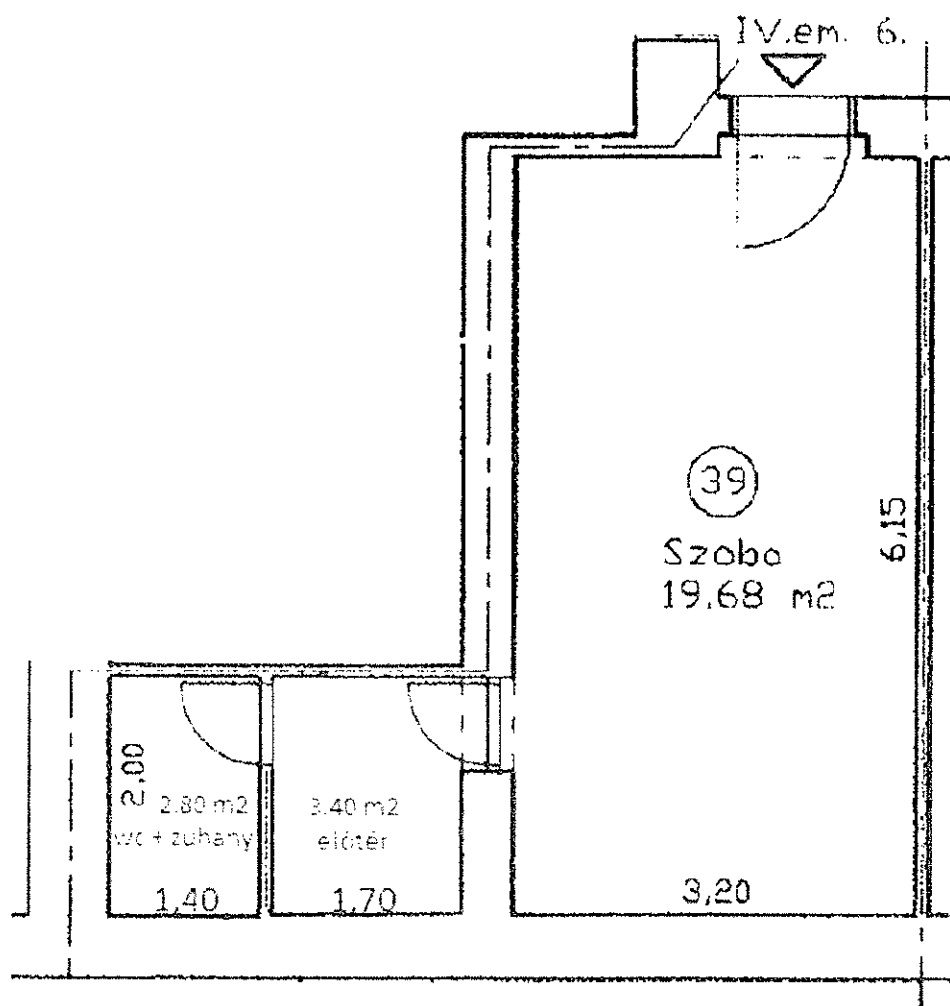
Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 11.

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 11.

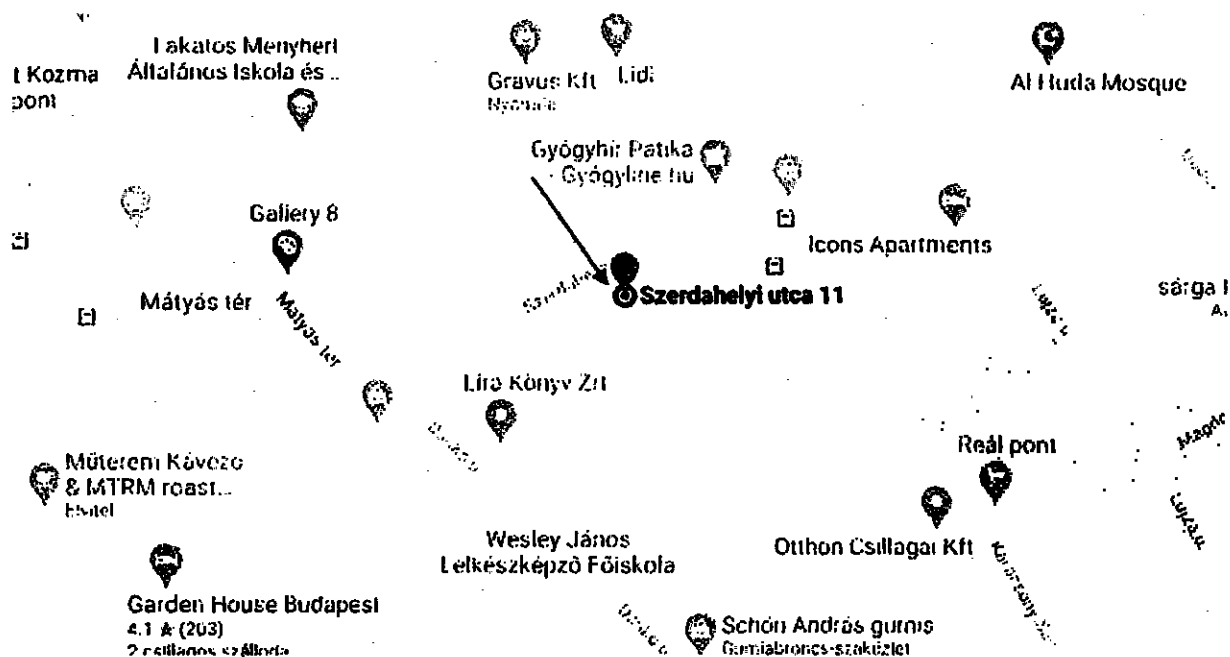
1086 Budapest, Szerdahelyi utca 11.

9. oldal

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat, tűzfal



05. társasház utcafronti bejárata



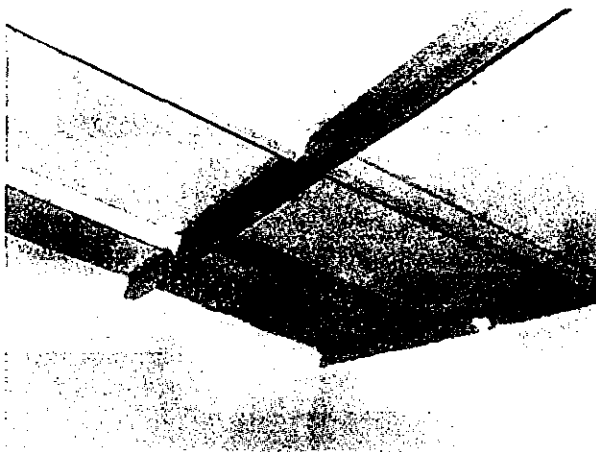
06. belső homlokzat, közlekedőfolyosó



07. lakás bejárati ajtaja



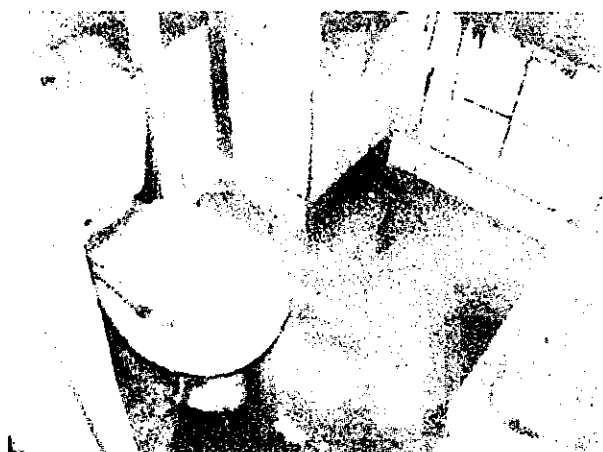
08. bejárati ajtó, szoba



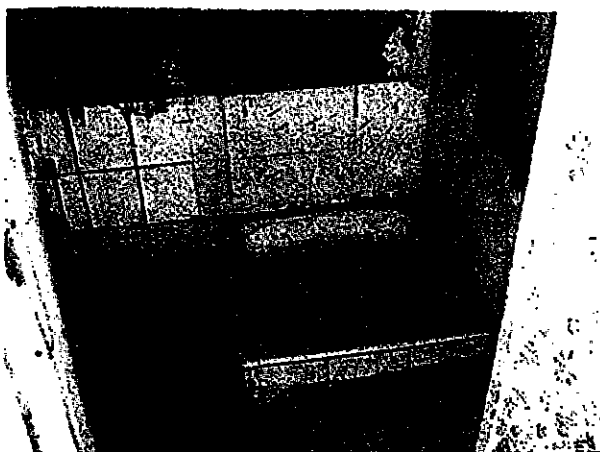
09. galéria tartószerkezete



10. szoba



11. WC csésze, vízhálózatra csatlakozás
nélkül



12. zuhanytálca vízhálózatra csatlakozás
nélkül



13. falszerkezet



14. mennyezet



15. mennyezet



16. közcsatorna csatlakozás



17. gázóra (hálózatról lekötve)

R



2020. december 10. napján
Kelt a helyszíni szemle jegyzőkönyve
Kelt a helyszíni szemle jegyzőkönyve
Kelt a helyszíni szemle jegyzőkönyve

CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-618

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. földszint 9.



sám alatti

34970/0/A/11 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

49
S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-618
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. földszint 9.
Helyrajzi száma	: 34970/0/A/11
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 22 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 22 m ² Fajlagos m ² ár: 438 621 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 940 m ²
Eszmei hányad	: 143 / 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: **9 650 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-hatszázötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 960 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kilencszázhatvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **6 270 000 Ft**
azaz **Hatmillió-kettőszázhatvenezer- 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 : 2020. december 9.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 18.

GFH vagyonertékelő Kft.

Tulajdonosi hányad: 1/1

Csarnok negyed

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44.

9. földszint

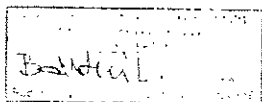
Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2021 JAN 04.



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):	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. földszint 9.
Tulajdoni lap szerinti területe:	22,0 m ²
Helyrajzi száma:	34970/0/A/11
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnoknegyed kerületrészen, a Népszínház utcát a József utcával összekötő, szilárd burkolattal ellátott, gyér forgalmú egyirányú utcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosorú beépítésű társasház belső udvari részének földszintjén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznap napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

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

51
S. O. B. A. I.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg nyugati tájolású közbenső telekterületre épített, téglá hosszfőfalas, utcafronti zártosorú beépítésű, pince + földszint + 2 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglá függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás, téglaboltozatos födémmel, a részben kváderezett díszítéssel ellátott homlokzaton kőporos vakolattal, amely a szemle időpontjában felújítás alatt áll, vízesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibák nem tapasztalhatók. A belső homlokzat felújítandó állapotban van, jelentős vakolathibák, vakolathiányosságok tapasztalhatók. A közlekedőfolyosók fém tartóelemek és korlátok átrozsdásodtak, a belső udvar teljes egészében viacolor térkő burkolattal ellátott.

Az értékelt lakás bejárata közvetlen a belső udvar felől érhető el. Az albetét kiépített víz, közcsonna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, közműmérők nem találhatók, a gázvezeték a konyhában megtalálható, lakáson belül lecsatlakozás nélkül, vízvételi lehetőség a bejárati ajtó mellett, közcsonnára csatlakozás megoldott. Fűtési és melegvíz ellátást biztosító rendszer nem kiépített, kéménykürtő nem található lakrészben belül. Fürdő és WC nem található lakáson belül, az ingatlan komfort nélküli. A 210 cm bejárati magasságú, üvegezett bejárati ajtó és az egy darab, belső udvar felé tájolt ablak fa tok- és szárny szerkezettel készült, hő- és biztonságtechnikailag nem megfelelő, ablaktáblák részben hiányoznak, cseréjük szükséges. A helyiségek falszerkezetén a vakolat jelentős mértékben hiányos, részben látszik a teherhordó téglaszerkezet, a falazaton, a vakolt részeken lokálisan vízesedési nyomok láthatók, a padló- és falburkolatok elhasználódtak, cseréjük szükséges. A belmagasság 380 cm, galéria nem kiépített.

Épület:

Épület építési éve:	~1880-1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, hajópadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db)	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	380 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű beltéri ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépített hálózat	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített hálózat	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcsonna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	-	
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 utcafronti homlokzat a szemle időpontjában felújítás alatt áll, a belső udvar az elmúlt években új viacolor burkolatot kapott, a homlokzaton jelentős vakolathibák, folytonossági hiányosságok láthatók, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozsdásodottak.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel és WC-vel, valamint fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett/felújítandó állapotban vannak, jelentős a talaj menti vizesedés okozta vakolatomlás, foltosodás, a bejáratú ajtó környékén a teherhordó szerkezet téglá elemei látszanak.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	mozaiklap	csempe + festett	7,59 m ²	100%	7,59 m ²
kamra	mozaiklap	festett	1,19 m ²	100%	1,19 m ²
szoba	hajópadló	festett	13,44 m ²	100%	13,44 m ²
					0,00 m ²
mérési korrektció			-0,22 m ²	100%	-0,22 m ²
Összesen:			22,00 m ²		22,00 m ²
Összesen, kerekítve:			22 m ²		22 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 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 tőkéstési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. \text{ IV. n.év})$
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 újraelőállításí költsége alapján adja meg. Az újraelőállításí 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 újraelőállításí költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállításí 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	940 m ²
Eszmei hányad:	143 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,44 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	2 960 000 Ft , Kettőmillió-kilencszázhatvanezer- 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:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. földszint 9.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Bauer Sándor utca	VIII. ker., Visi Imre utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	22	30	36	34	29	34
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 100 000	18 990 000	21 000 000	16 000 000	21 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 000	474 750	555 882	496 552	569 118
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	3%	2%	1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	10%	10%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-5%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-20%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	-12%	-18%	-24%	-18%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		469 908	416 831	458 047	379 366	468 953
Fajlagos átlagár:		438 621 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 649 662 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 650 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, második emeleti, konvektoros, komfortos, felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31355692
2. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes-felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31905357
3. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotú, elektromos fűtésű, 1 + 1 szobás lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31887651
4. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
5. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, 1 szobás, elektromos fűtésű, átlagos-jó állapotú lakás, utcai tájolású szobával, ingatlan.com/31811403

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

9 650 000 Ft

azaz Kilencmillió-hatszázötvenezer 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 44. földszint 9.	VIII., ker., Kőrös utca 5.	VIII., ker., Orczy út	VIII., ker., Visi Imre utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	22	26	27	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	85 000	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 942	2 833	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	3%	4%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-3%	-3%	-1%
Korrigált fajlagos alapár:		2 854 Ft/m ² /hó	2 763 Ft/m ² /hó	2 822 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 813 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31888023
2. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, komfortos, átlagos állapotú lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31684676
3. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, összkomfortos, jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31916948

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 813 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		594 106 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	29 705 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 882 Ft
Egyéb költségek:	5%	29 705 Ft
Költségek összesen:		71 293 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		522 813 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. oíd.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 040 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 040 000 Ft

azaz Nyolcmillió-negyvenezer- 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:	9 650 000 Ft	100%	9 650 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 040 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	9 650 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 650 000 Ft

azaz, kilencmillió-hatszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő 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 értékbecsülés 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 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.

58

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 44. földszint 9.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 9 650 000 Ft
azaz Kilencmillió-hatszázötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 9.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. december 18.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 53. 15. 9 Budapest F1 4.5

Cím: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes méretű
Munkatér: 11100000000000000000
1110 11.10

FOLAJDOK VILÁG KÖR

Központ: 34970/0/A/11 helyrajzi szám

1084 BUDAÖRSI VILÁG KÖR Tolnai Lajos utca 44 földszint 9/A/11 "Földhivatali Főosztály"

11100000000000000000

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

1. helyrajzi határolás: 34970/0/A/11 helyrajzi szám
Tulajdonos:
Az alapító okirat szerinti határolás szerinti tulajdonosok.

11100000000000000000

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. helyrajzi határolás: 34970/0/A/11 helyrajzi szám
Tulajdonos:
Az alapító okirat szerinti határolás szerinti tulajdonosok.

11100000000000000000

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

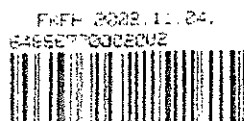
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont
alapító okirat

Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44.

(Hrsz.: 34970)



2002.

Budapest VIII. kerület

1. oldal

61.
S

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat**Társasháztulajdoni alapító okirat****Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1084 Budapest, Őr u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 34970 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. It és Ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It és a 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról 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 hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a jövőben megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 44. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nevezve elosztást, jog megállapítása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körölt

I.	telek	940,00 m ²
Pince:		
II.	terelő	46,00 m ²
III.	terelő	81,20 m ²
IV.	terelő	14,67 m ²
V.	pince/peso	2,65 m ²
VII.	terek	73,88 m ²

Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44.

2. oldal

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat**Földszint:**

VII.	kapualj:	10,34 m ²
VIII.	közeledő:	12,10 m ²
IX.	lépcsőház:	12,51 m ²
X.	légakna:	0,78 m ²
XI.	közös WC:	5,13 m ²
XII.	légakna:	7,19 m ²
XIII.	mosókonyha:	14,56 m ²
XIV.	légakna:	7,48 m ²
XV.	közös WC:	8,19 m ²
XVI.	lépcsőház:	9,40 m ²
XVII.	légakna:	0,68 m ²
XVIII.	udvar:	237,53 m ²

I. emelet:

XIX.	lépcsőház:	15,57 m ²
XX.	függőfolyosó:	60,32 m ²
XXI.	közös WC:	5,44 m ²
XXII.	közös WC:	8,68 m ²
XXIII.	lépcsőház:	9,40 m ²
XXIV.	légakna:	0,93 m ²

II. emelet:

XXV.	lépcsőház:	11,87 m ²
XXVI.	függőfolyosó:	60,32 m ²
XXVII.	közös WC:	5,44 m ²
XXVIII.	közös WC:	8,68 m ²
XXIX.	lépcsőház:	9,40 m ²

Padlás:

XXX.	padlástér:	581,35 m ²
------	------------	-----------------------

XXXI. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.

XXXII. Födemszerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók szerkezete, lépcsőszerkezetek.

XXXIII. Az épület fedélszerkezete tetőhajlással és a kapcsolódó épületbádós szerkezettel.

XXXIV. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádós szerkezettel.

XXXV. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádós szerkezetek.

XXXVI. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetek, fal- és padlóburkolatok

földszint

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat

- XXXVII. Előlepcsők, járdák.
- XXXVIII. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XXXIX. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékei.
- XL. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 46 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlaneszelekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt:

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. pincéi, 110 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (raktár 1) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 711/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. pincéi, 106 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (raktár 2) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 681/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 1. sz. alatti 2 szobás, 52 m² alapterületű önkéntes lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 336/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 2. sz. alatti 1 szobás, 47 m² alapterületű önkéntes lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 304/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 3. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű önkéntes lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 163/10000 hányad.

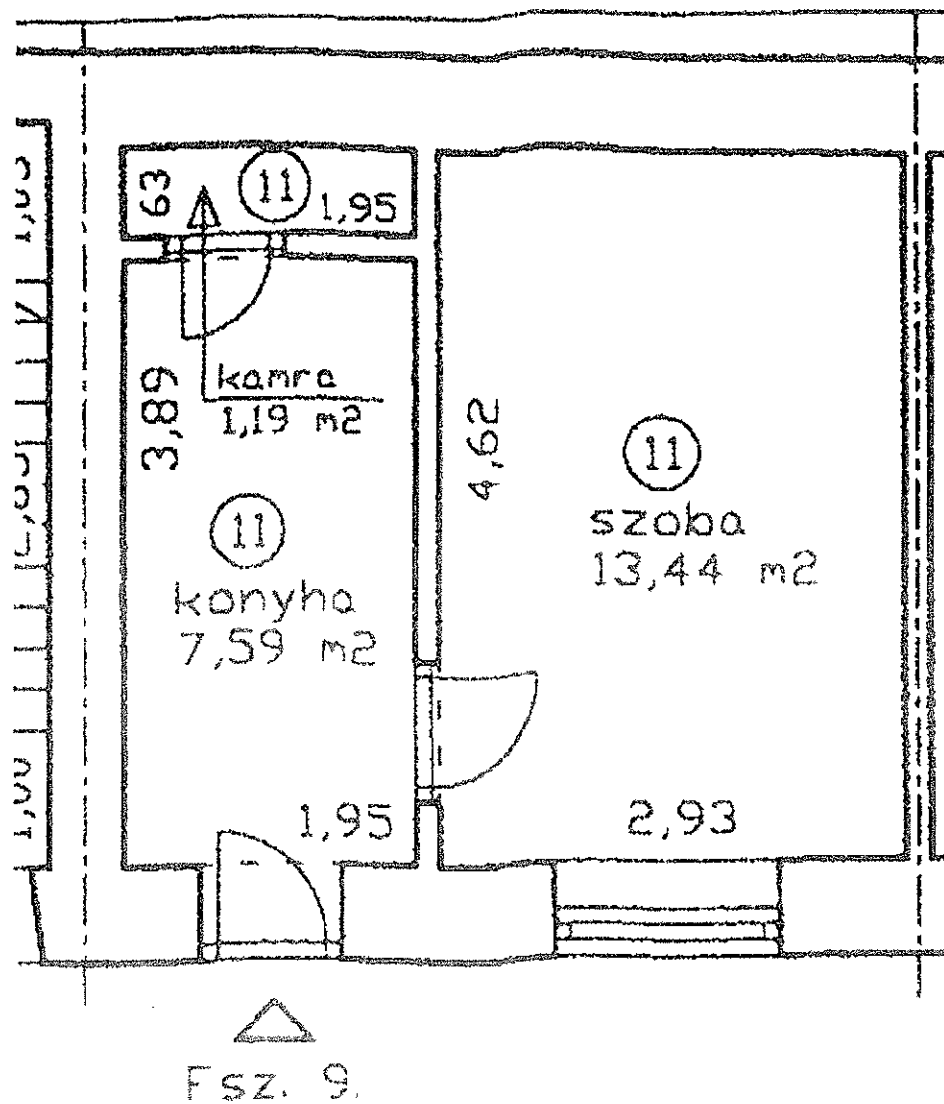
Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat

6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 4. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 163/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 5. sz. alatti 1-2 szobás, 9 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 61/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 6. sz. alatti 1 szobás, 23 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 146/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 7. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 155/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 8. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 166/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 9. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 143/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 10. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 143/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 11. sz. alatti 1 szobás, 44 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 284/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 12. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 209/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 13. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 180/10000 hányad.

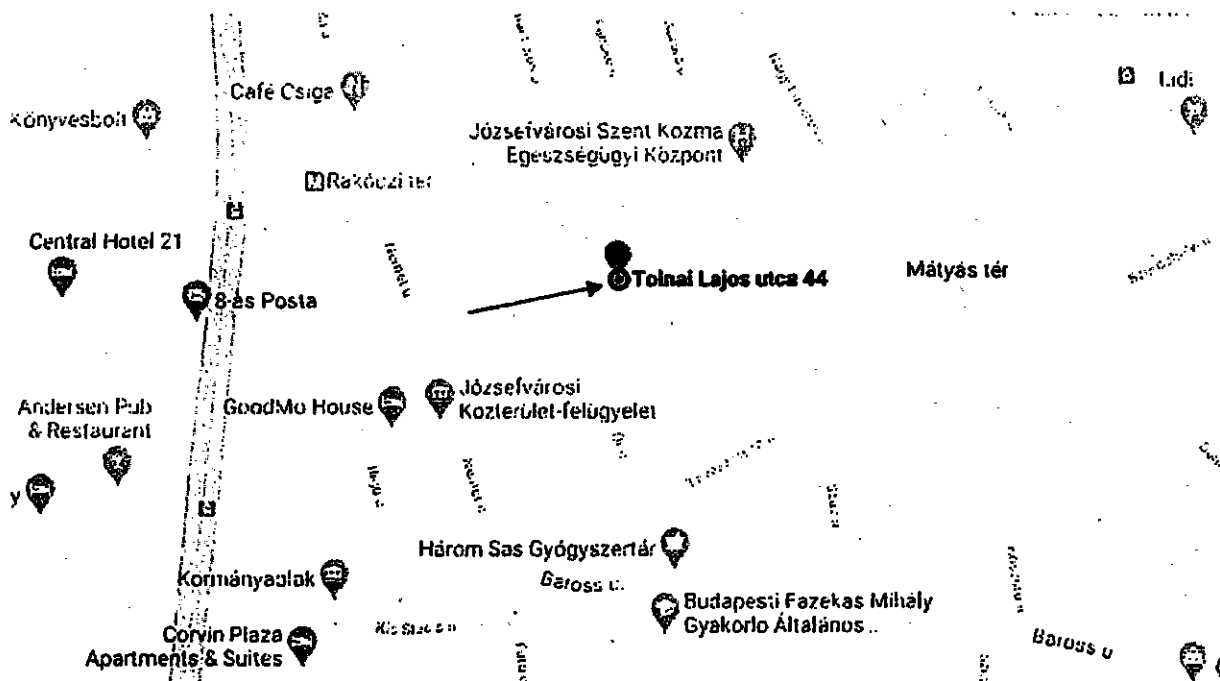
Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44.

1. oldal

ALAPRAJZ



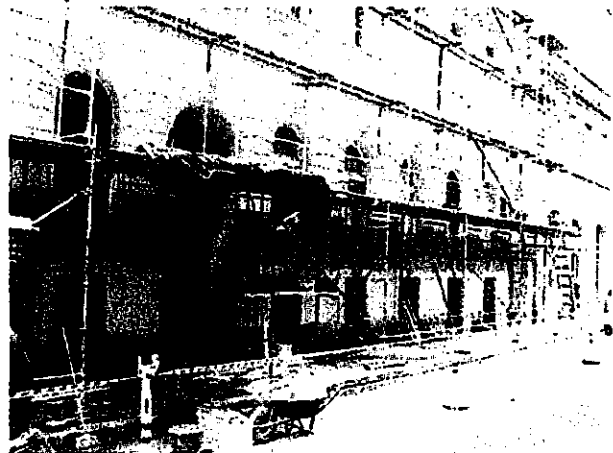
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



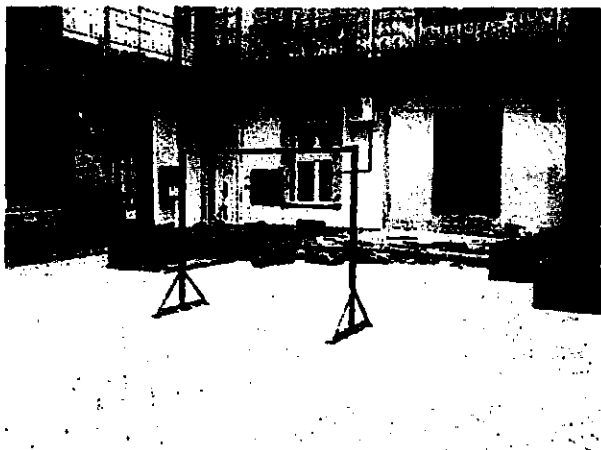
03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. társasház utcafronti kapuja



06. belső udvar



07. belső homlokzat, közlekedőfolyosó



08. belső homlokzat, értékelt ingatlan



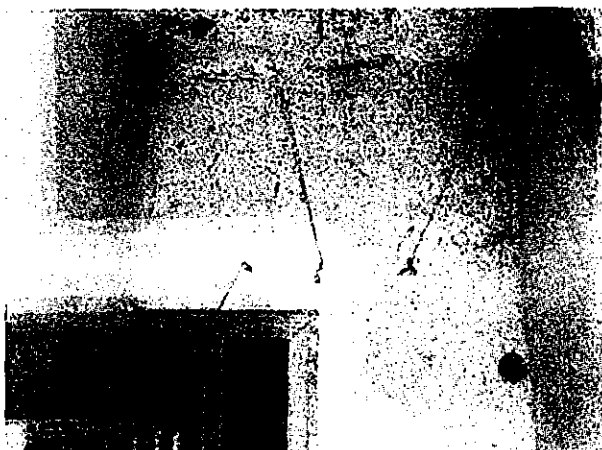
09. ingatlan bejárata



10. bejárati ajtó környéke



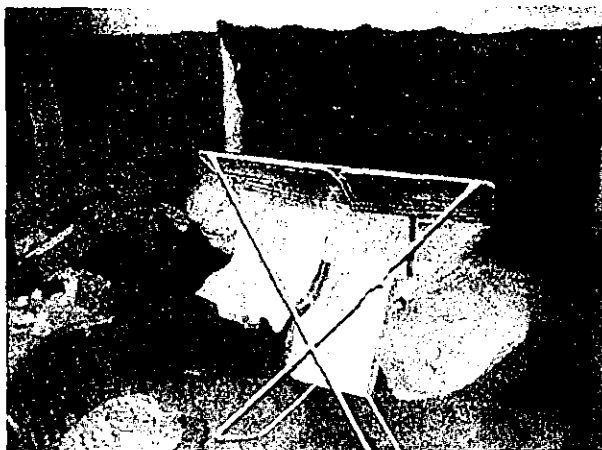
11. konyha



12. konyha



13. szoba



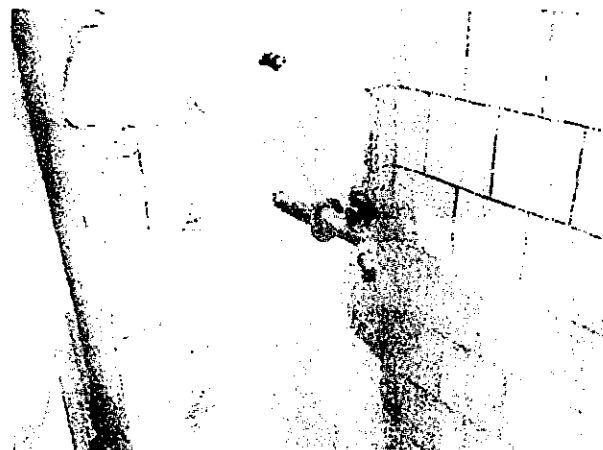
14. szoba



15. falszerkezet



16. falszerkezet



17. vízvételi lehetőség

R



2020.
MAY 12-ÉN
KÖZSÉGI REGISZTRÁCIÓS HÍRLEVÉL
KÖZLÉSÉRE
KÖZÖSSÉGI REGISZTRÁCIÓS HÍRLEVÉL
KÖZLÉSÉRE
KÖZÖSSÉGI REGISZTRÁCIÓS HÍRLEVÉL
KÖZLÉSÉRE

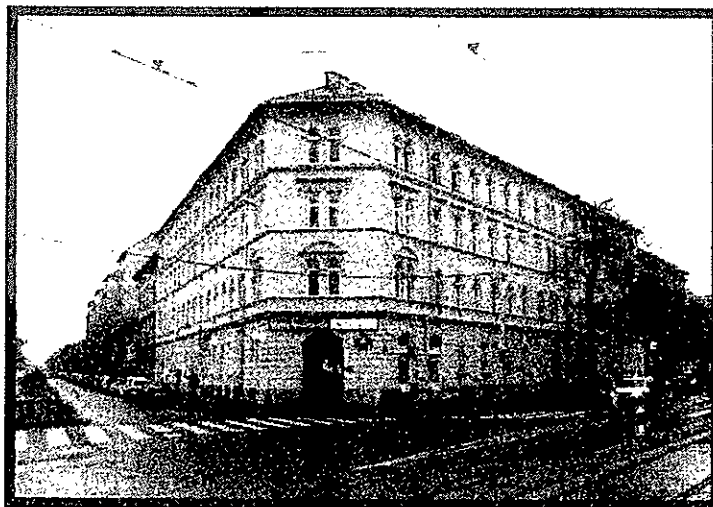
CPR-Vagyonértékelő Kft.



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-643

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Orczy út 42. 2. emelet 22.



sám alatti

38790/0/A/60 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

70.
Sp

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-643
Körületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Orczy út 42. 2. emelet 22.
Helyrajzi száma	: 38790/0/A/60
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m ² ár: 407 899 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1384 m ²
Eszmei hányad	: 86 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **10 200 000 Ft**
azaz **Tízmillió-kettőszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 380 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-háromszáznolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **6 120 000 Ft**
azaz **Hatmillió-egyszázhuszezer- 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.

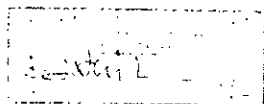
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 28.

2021 JAN 04.



CEH-Vagyongértékelő Kft.

[Handwritten signature]

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

71

[Handwritten signature]

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):	1089 Budapest, Orczy út 42. 2. emelet 22.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m ²
Helyrajzi száma:	38790/0/A/60
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczynegyed kerületrészben, az Orczy út és a Vajda Péter utca által határolt telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosorú beépítésű társasház második emeletének udvari részén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznap napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. 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.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg északi és nyugati tájolású saroktelekre épített, téglá hosszfőfalas, utcafronti zártosorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglá függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás, téglaboltozatos födémrel, a részben kváderezett díszítéssel ellátott homlokzaton kőporos vakolattal, amely az elmúlt években felújításban részesült, a vakolat egységes, esztétikai és szerkezeti hibákkal nem rendelkezik. A belső homlokzat megfelelő állapotú, a közlekedőfolyosók tartószerkezetei megfelelőek, aládúcolással nem rendelkeznek, a korlátok és a fém szerkezeti elemek részben átrozdásodottak. A tetőszerkezet héjalása szemrevételezés alapján cserélve lett az elmúlt években, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelt lakás bejárata a nyitott közlekedőfolyosó felől nyílik, lift nem beépített az épületben. Az albetét kiépített gáz, víz, közcatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, feltöltős villanyóra és rendszerről lekötött gázóra megtalálható, vízóra nem fellelhető, mérőórák fotózva. Víztételi lehetőség a konyhában vízcsonkról lehetséges, fürdő, WC nem kiépített, az ingatlan komfort nélküli besorolású. Fűtést a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektor biztosíthat, működőképessége a szemle időpontjában nem tesztelt, meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A 205 cm bejárati magasságú, üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, hő- és biztonságtechnikailag elavultnak mondható, emiatt, illetve esztétikai állapota miatt cseréje javasolt. A belső udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db) tok- és szárny szerkezete felújítandó állapotú. A fal- és padlóburkolatok elhasználódottak, a konyha és a szoba mennyezetén is ázási nyom látható, a szintválasztó födém fém tartóelemei látszanak, átrozdásodottak. A belmagasság 340 cm, galéria nem beépíthető.

Épület:

Épület építési éve:	~1880-1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregterető, cserépfedéssel	jó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett, tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs kiépítve	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	340 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	parapetes gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra (rendszerről lekötve), villanyóra	
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 utcáfronti homlokzat az elmúlt időszakban felújításban részesült, a kőporos vakolaton az emeleti szinteken lokálisnem láthatók vakolathibák, folytonossági hiányosságok, a tetőszerkezet cserépfedése újszerű. A belső udvari homlokzata megfelelő állapotú, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozdásodottak.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel és wc-vel, valamint meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel, fűtést parapetes gázkonvektor biztosíthat, működőképessége nem tesztelt. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, lokálisan apróbb vakolathibák láthatók a falszerkezeten.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	mozaiklap	tapéta + festett	9,65 m ²	100%	9,65 m ²
szoba	kerámialap	tapéta + festett	15,60 m ²	100%	15,60 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,25 m ²	100%	-0,25 m ²
Összesen:			25,00 m ²		25,00 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. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát 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 becslés. 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 (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	1384 m ²
Eszmei hányad:	86 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,90 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	2 380 000 Ft , Kettőmillió-háromszáznyolcvanezer Ft.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út 42. 2. emelet 22.	VIII. ker., Homok utca 3	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 9A	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 9
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	25	23	27	23	29	25
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		14 900 000	15 900 000	13 900 000	16 000 000	13 490 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		583 043	530 000	543 913	496 552	485 640
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	1%	-1%	2%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	0%	0%	5%
általános műszaki állapot		-25%	-10%	-15%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	-3%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-31%	-19%	-26%	-18%	-18%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		402 300	429 300	402 496	407 172	398 225
Fajlagos átlagár:		407 899 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 197 475 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 200 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Magdolnanegyed, földszinti, felújított állapotú, belső udvari tájolású szobás lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31751207
- adat: Orczynegyed, első emeleti, közepes állapotú, konvektoros fűtésű lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31726817
- adat: Orczynegyed, első emeleti, közepes/átlagos állapotú lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31394926
- adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
- adat: Orczynegyed, földszinti, konvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás, udvari tájolású szobával, vizes blokkal, ingatlan.com/31715507

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

10 200 000 Ft

azaz Tízmillió-kettőszázezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út 42. 2. emelet 22.	VIII., ker., Kőrös utca 5.	VIII., ker., Orczy út	VIII., ker., Vizi Imre utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	25	26	27	30
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	85 000	95 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/elteelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 942	2 833	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	3%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-9%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:		2 810 Ft/m ² /hó	2 578 Ft/m ² /hó	2 636 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 675 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31888023
2. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, komfortos, átlagos állapotú lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31684676
3. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, összkomfortos, jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31916948

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 675 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		642 000 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	32 100 Ft
Igazgatási költségek:	2%	12 840 Ft
Egyéb költségek:	5%	32 100 Ft
Költségek összesen:		77 040 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		564 960 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 690 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 690 000 Ft

azaz Nyolcmillió-hatszázkilencvenezer- 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:	10 200 000 Ft	100%	10 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 690 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	10 200 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 200 000 Ft

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Orczy út 42. 2. emelet 22.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 10 200 000 Ft
azaz Tízmillió-kettőszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 12.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. december 28.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

- 1 -

Budapest, VIII. ker. ORCZY út 42. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Fővárosi Közsékvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az ÜRS Társasházakat Képvisező, Épületfenntartó és Ingatlankezelő Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megízott a 1991. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 21/1994.(VI.14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a 8p., VIII. ker. 3346 tulajdoni lapon 38790 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1984 m alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. ORCZY út 42. sz. alatti a Közsékvárosi önkormányzat kincstáros tulajdonában álló és a Vagyongazdálkodó Kft (Budapest, Or u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházra alakítja át.

A társasházra történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tv. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül le.

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

II.

Közös és külön tulajdonA. Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek önállóan tulajdonosként kisse tulajdoni részekként a jelen okirattal együtt a tervrajzokon és műszaki leírásokon feltüntetett közös tulajdoni részek, berendezések és felszerelések az egyéni részekkel együtt

1. Az ingatlanhoz tartozó földreszlet 1984 m területtel, a beépítetlen részen lévő törbörkölyszel együtt.

58./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 58./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 20. sz." alatti:

1 szoba, konyha,
helyiségekből álló öröklakás 20 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

162 / 10.000 magyar

59./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 59./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 21. sz." alatti:

1 szoba, konyha,
helyiségekből álló öröklakás 21 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

86 / 10.000 magyar

60./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 60./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 1. sz." alatti:

1 szoba, konyha, fürdőszoba, hall, wc, előter
helyiségekből álló öröklakás 42 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

162 / 10.000 magyar

61./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 61./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 2. sz." alatti:

1 szoba, konyha, zuhanyzó
helyiségekből álló öröklakás 40 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

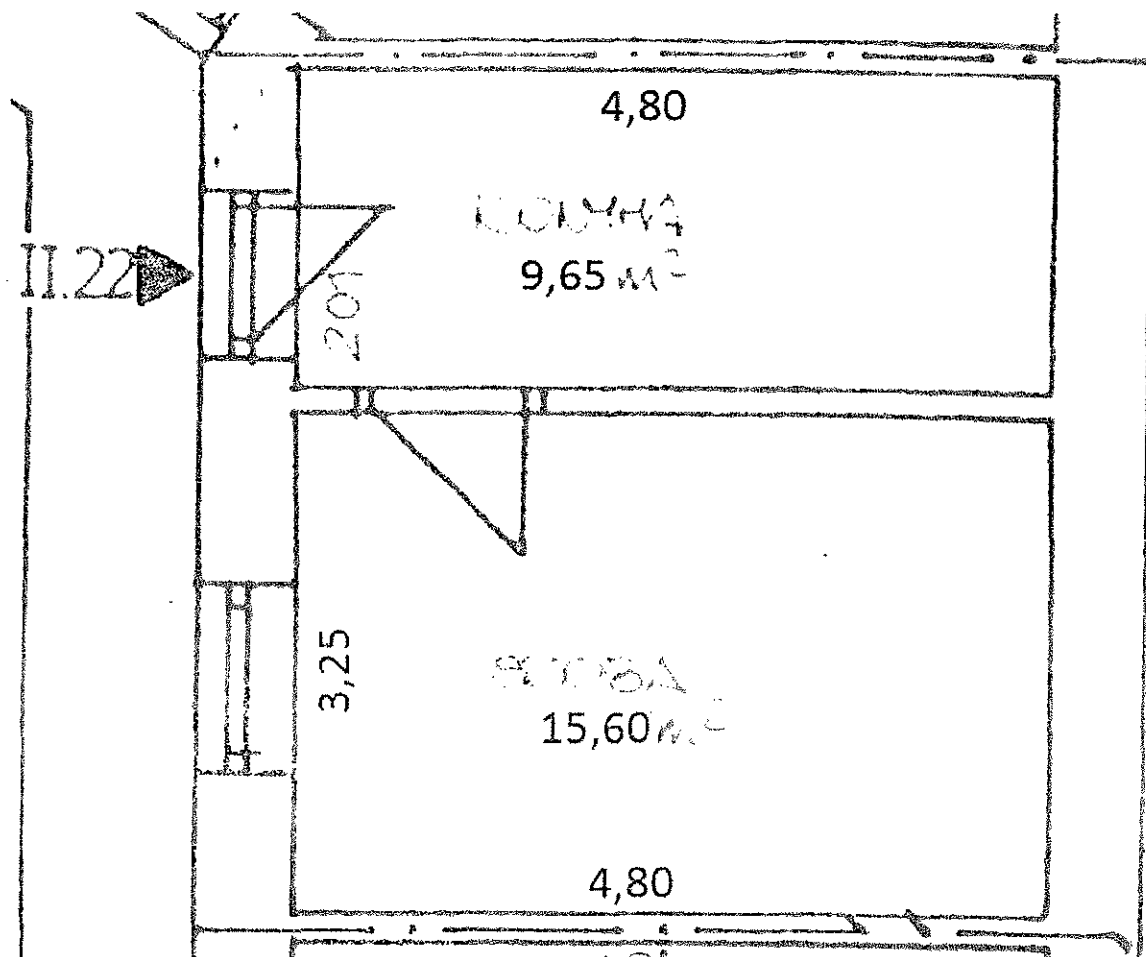
166 / 10.000 magyar

62./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 62./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 3. sz." alatti:

1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 20 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

86 / 10.000 magyar

ALAPRAJZ

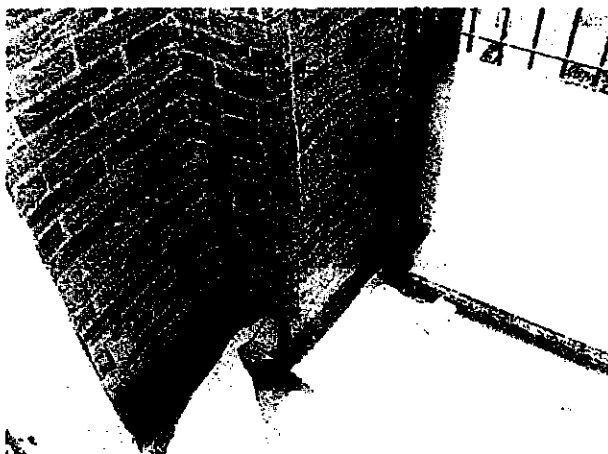




06. tetőszerkezet



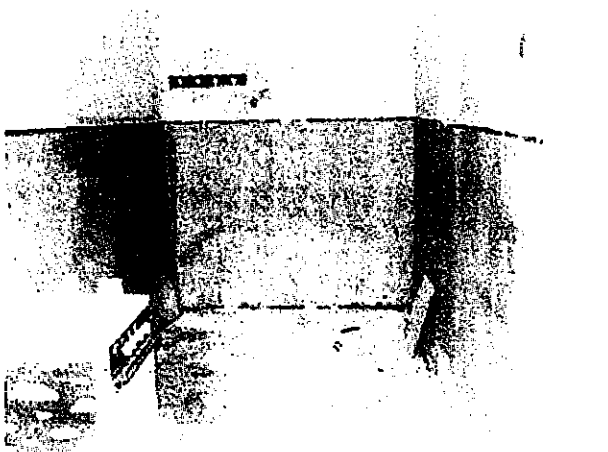
07. belső homlokzat, függőfolyosó



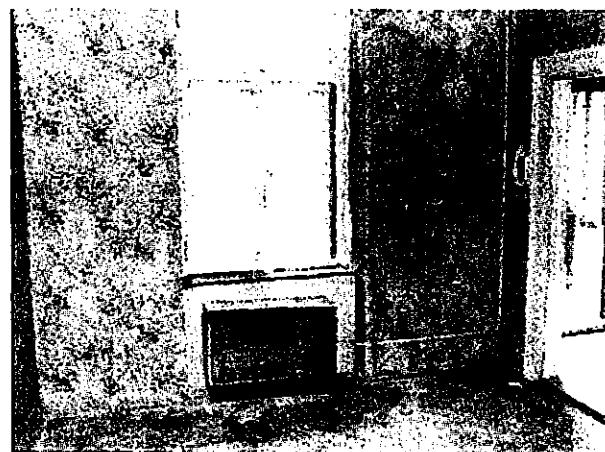
08. bejárati ajtó környéke



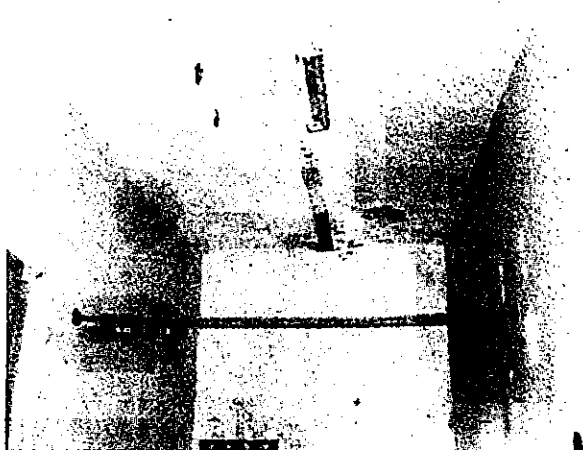
09. konyha



10. konyha



11. szoba



12. ázási nyomok a falszerkezeten és a mennyezeten



13. ázási nyomok a falszerkezeten



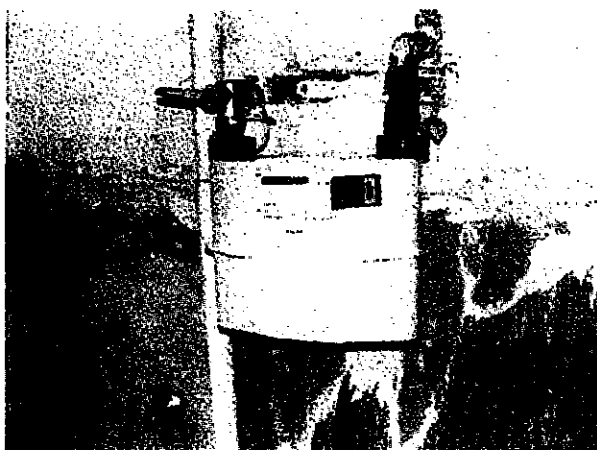
14. vízvételi lehetőség a konyhában



15. ablakszerkezet



16. villanyóra



17. gázóra

27

S

[illegible]

Magyar
Ingatlanszövetség

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

A black and white photograph of a large, multi-story building with a classical facade. The building features a series of arched windows on the ground floor and a balcony with a decorative railing on the second floor. The architecture suggests a grand, possibly institutional or commercial, structure.

34682/0/A/34 hrsz-ú

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

88

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-629
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Népszínház utca 26. 2. emelet 38.
Helyrajzi száma	: 34682/0/A/34
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m ² ár: 429 448 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1079 m ²
Eszmei hányad	: 167 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **13 740 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-hétszáznegyvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 960 000 Ft**
azaz **Hárommillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **8 930 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-kilencszázharmincezer- 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.

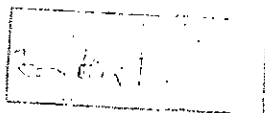
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. december 5.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 21.

2021 JAN 04.



CFE-Vagyonteleki Kft.
1081 Budapest, Ör utca 8.
1081 Budapest, Ör utca 8.
1081 Budapest, Ör utca 8.

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: 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 26. 2. emelet 38.
Tulajdoni lap szerinti területe:	32,0 m ²
Helyrajzi száma:	34682/0/A/34
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Népszínháznegyed kerületrészében, a Fiumei utat a Nagykörúttal összekötő utcában elhelyezkedő, utcafronti zárt sorú társasház belső udvari részén érhető el.

Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges, a zaj- és porterhelés kerületen belül közepesen erőnek mondható. Az épület környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak helyezkednek el, melyek földszintjén kiskereskedelmi és szolgáltató egységek kerültek kialakításra. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kerületen belül kiválóan mondható, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg déli tájolású közbelső telekterületre épített, téglafalú, utcáfronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 2 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglafalú függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás, téglaboltozatos födémmel, a homlokzaton kőporos vakolattal, amely nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, a vakolat felszíni és talaj menti vízesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibákkal rendelkezik (vakolatomlás/mállás, foltosodás). A belső homlokzat szintén felújítandó állapotban van, jelentős vakolathibák, vakolathiányosságok tapasztalhatók itt is, a közlekedő folyosók aládúcoltak.

Az értékelte lakás bejárata a belső udvari, nyitott közlekedő folyosóról érhető el, lift nincs az épületben. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsontra és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, villany- és gázóra megtalálható, a gázóra rendszerről leköthető, vízóra nem fellelhető. Víztelési lehetőség csak a konyhában, a bejárati ajtó melletti mosogatóból lehetséges, meleg-víz ellátást a felette elhelyezett, felső szerelésű elektromos vízmelegítő biztosíthat, melynek működőképessége a szemle során nem tesztelt. Meglévő gázszolgáltatás esetén fűtést a szobában elhelyezett, parafas gázkonvektor biztosíthat. Fürdő és WC nem kiépített albetétben belül, az ingatlan komfort nélküli. A 215 cm bejárati magasságú, 90 cm széles üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, biztonságtechnikailag elavult, cseréje szükséges, a szemle időpontjában OSB lappal takarva. A belső udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db) tok- és szárny szerkezete felújítandó állapotú, a tok szerkezet vetemedett, hiányos.

A helyiségek falszerkezetén és a mennyezeten lokálisan apróbb vízesedési nyomok láthatók, a padló- és falburkolatok elhasználódottak, felújításuk/cseréjük szükséges. A belső terek magassága 355 cm, galéria nem kialakítható.

Épület:

Épület építési éve:	~1880-1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg födém	közepes
Tető szerkezete:	fa ács szerkezetű nyereg tető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett	felújítandó

Értékelte helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámialap, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db)	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	215 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	355 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű beltéri ajtó (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	parafas gázkonvektor (1 db)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	felső szerelésű elektromos vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsontra	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, villanyóra (gázóra rendszerről leköthető)	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 utcafronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, az emeleti szinteken lokális vakolathibák, folytonossági hiányosságok láthatók. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók részben fa aládúcolással rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozsdásodottak.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel és wc-vel, fűtést a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektor, használati meleg-víz ellátást a konyhai mosogató felett elhelyezett felső szerelésű vízmelegítő biztosíthat, a szemle során működőképességük nem tesztelt. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, lokálisan apróbb vízesedési nyomok láthatók a falszerkezeten és a mennyezeten. Az ingatlan a szemlézett állapotban, a 16/2016. (II. 10.) és a 17/2016. (II. 10.) Kormányrendelet alapján lakhatásra nem alkalmas.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	kerámialap	festett	12,00 m ²	100%	12,00 m ²
szoba	parketta	festett	20,25 m ²	100%	20,25 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,25 m ²	100%	-0,25 m ²
Összesen:			32,00 m ²		32,00 m ²
Összesen, kerekítve:			32 m ²		32 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 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 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 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. \text{ (2020. IV. n.év)}$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

93

-6 oldal

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi 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:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	1079 m ²
Eszmei hányad:	167 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	18,02 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	3 960 000 Ft , Hárommillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

7. oldal 94
S

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 26. 2. emelet 38.	VIII. ker., Fiumei út 21- 23	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Népszínház egyed	VIII. ker., József utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	32	35	29	34	40	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 600 000	18 900 000	19 900 000	20 000 000	20 900 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		504 000	586 552	526 765	450 000	537 429
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	-1%	0%	2%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	0%	5%	5%
általános műszaki állapot		-5%	-20%	-5%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-3%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-14%	-26%	-18%	-8%	-19%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		431 424	436 394	434 054	412 200	433 167
Fajlagos átlagár:		429 448 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 742 336 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 740 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31823914
2. adat: Népszínháznegyed, földszinti, konvektoros, komfortos, 2017-ben felújított lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31887238
3. adat: Népszínháznegyed, 1. emeleti, komfortos, közepes-átlagos állapotú, részben galériázott lakás, utcafront felé tájolt szobával, ingatlan.com/31877580
4. adat: Népszínháznegyed, földszinti, komfortos, közepes állapotú lakás, részben galériázott lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31853716
5. adat: Csarnoknegyed, földszinti, konvektoros, komfortos, átlagos-jó állapotú, részben galériázott lakás, udvari tájolású szobával, ingatlan.com/31703486

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

13 740 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-hétszáznegyvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelte ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 26.	VIII., ker., Bezerédi utca 10	VIII., ker., Bérkocsis utca	VIII., ker., II. János Pál pápa tér
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	32	40	35	34
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		120 000	99 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 700	2 546	2 647
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		4%	2%	1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	3%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-6%	5%	-9%
Korrigált fajlagos alapár:		2 538 Ft/m ² /hó	2 660 Ft/m ² /hó	2 409 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 536 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, 1. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, részben galériázott lakás, ingatlan.com/31908205
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, jó állapotú, 1 szobás, komfortos, galériázott lakás, ingatlan.com/30252557
3. adat: Népszínháznegyed, 1. emeleti, komfortos, átlagos-jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31774656

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 536 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		779 059 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	38 953 Ft
Igazgatási költségek:	2%	15 581 Ft
Egyéb költségek:	5%	38 953 Ft
Költségek összesen:		93 487 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		685 572 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		10 550 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 550 000 Ft

azaz Tízmillió-ötszázötvenezer- 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:	13 740 000 Ft	100%	13 740 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 550 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	13 740 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 740 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-hétszáznegyvenezer- 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 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 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:

Ingotlan címe: 1081 Budapest, Népszínház utca 26.
2. emelet 38.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 13 740 000 Ft
azaz Tizenhárommillió-hétszáznegyvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 5.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. január 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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatal
 Budapest VI. kerületi Földhivatal Budapest, 1143

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Helyeztetési szám: 81100104074151000

2020.11.03

BUDAPEST VI. KER.

Helyeztetési szám: 34682/0/A/34 helyi határozat szám

1. LÉV. BUDAPEST VI. KER.	Budapesti utca 16. 2. emelet 38. 16	1. rész
---------------------------	-------------------------------------	---------

2. Az egyéb önálló ingatlan adatai	3. Az ingatlan adatai	4. Az ingatlan adatai	5. Az ingatlan adatai
Nem hiteles tulajdoni lap	2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03

6. Az ingatlan adatai	7. Az ingatlan adatai	8. Az ingatlan adatai	9. Az ingatlan adatai
2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03

10. Az ingatlan adatai	11. Az ingatlan adatai	12. Az ingatlan adatai	13. Az ingatlan adatai
2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03

14. Az ingatlan adatai	15. Az ingatlan adatai	16. Az ingatlan adatai	17. Az ingatlan adatai
2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03

18. Az ingatlan adatai	19. Az ingatlan adatai	20. Az ingatlan adatai	21. Az ingatlan adatai
2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03

22. Az ingatlan adatai	23. Az ingatlan adatai	24. Az ingatlan adatai	25. Az ingatlan adatai
2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03

26. Az ingatlan adatai	27. Az ingatlan adatai	28. Az ingatlan adatai	29. Az ingatlan adatai
2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03

30. Az ingatlan adatai	31. Az ingatlan adatai	32. Az ingatlan adatai	33. Az ingatlan adatai
2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03

34. Az ingatlan adatai	35. Az ingatlan adatai	36. Az ingatlan adatai	37. Az ingatlan adatai
2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03	2020.11.03

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 TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp., Józsefvárosi Önkormányzat (Bp., VIII. ker. Battonya u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 201 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34682 hrsz-u 1079 m² alapterületű, természetben Bp., VIII. Népszínház u. 26. szám alatti házasingatlannal 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 törvrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

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

II.

KOZOS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KOZOS TULAJDON

A tulajdonostársak közötti közös tulajdonban maradnak az ingatlannak mindenben közös, amelyek nemzeti külön tulajdonban, fejezetesen a mellékelt törvrajzok és műszaki leírásban feltüntetett az közös telek, épületrészek és berendezések.

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Telek 1079 m²

Pince

II.	Lépcsőház	16,00 m ²
III.	Feljáró	100,22 m ²
IV.	Raktár	85,33 m ²
V.	Pincerekoszorú	214,30 m ²

Osszesen: 415,85 m²

Földszint

II.	Lépcsőház	36,86 m ²
IV.	Raktár	3,62 m ²
VI.	Kapubejáró	33,09 m ²
VII.	Udvar	275,62 m ²
VIII.	Közb. KC	8,37 m ²
XI.	Világítószoba	3,00 m ²

Osszesen: 360,47 m²

I. emelet

II.	Lépcsőház	40,48 m ²
VIII.	Közb. KC	8,37 m ²
X.	Függőfolyosó	60,96 m ²

Osszesen: 109,81 m²

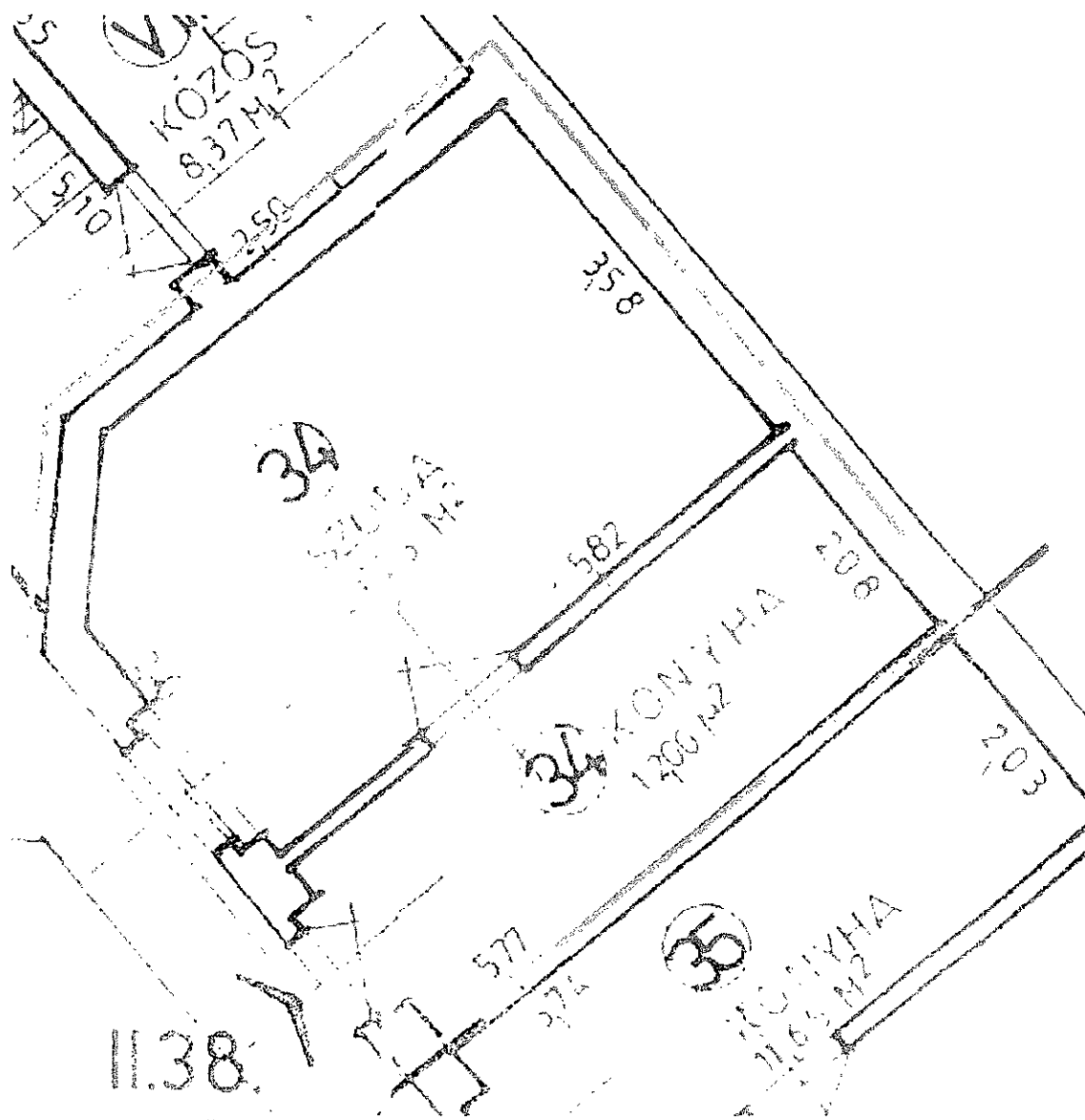
34./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34682/A/34 hrsz.-os 201/34 tulajdoni lapszámú, az a 34. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a területén 34. számmal jelölt Bp., VIII. Népszínház u. 26. II. em. 38. szám alatt található 32 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öko lakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő VIII. számú WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 167/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

35./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34682/A/35 hrsz.-os 201/35 tulajdoni lapszámú, az a 35. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a területén 35. számmal jelölt Bp., VIII. Népszínház u. 26. II. em. 39. szám alatt található 39 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öko lakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő VIII. számú WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 203/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

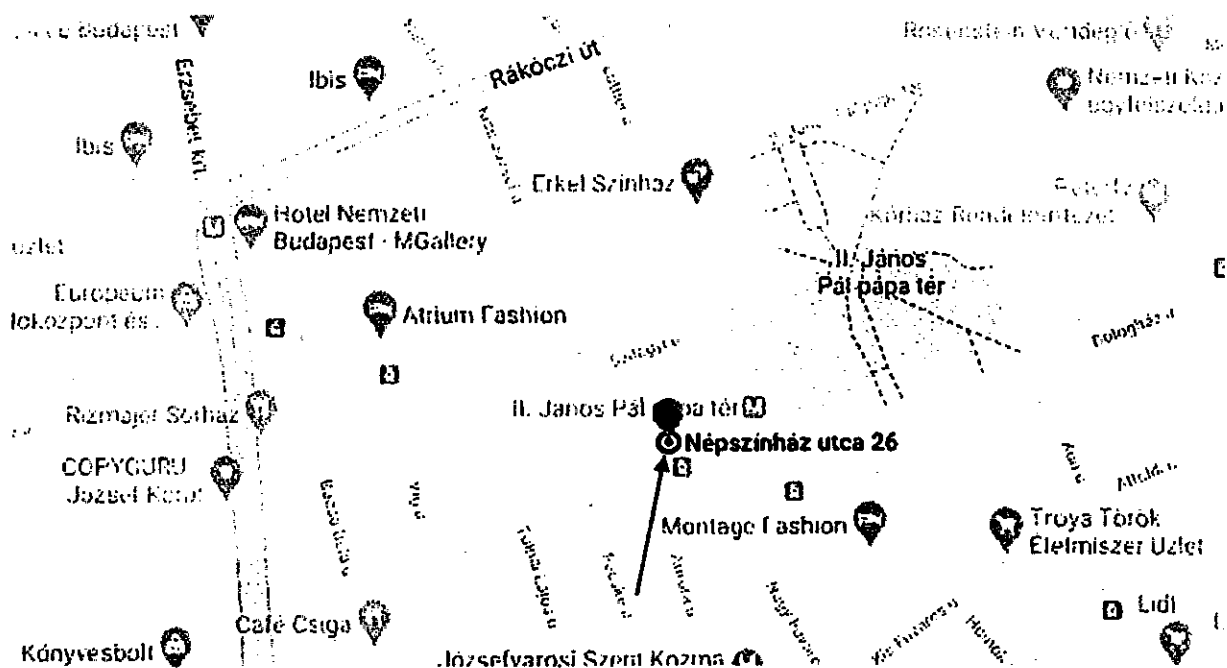
36./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34682/A/36 hrsz.-os 201/36 tulajdoni lapszámú, az a 36. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a területén 36. számmal jelölt Bp., VIII. Népszínház u. 26. II. em. 40. szám alatt található 36 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öko lakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő VIII. számú WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 168/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

37./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34682/A/37 hrsz.-os 201/37 tulajdoni lapszámú, az a 37. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a területén 37. számmal jelölt Bp., VIII. Népszínház u. 26. II. em. 41. szám alatt található 107 m² alapterületű szoba, konyha, fürdő, WC helyiségekből álló öko lakás, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 559/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. társasház utcafronti kapuja

17. oldal 104
S



06. belső homlokzat



07. közlekedő folyosó



08. ingatlan bejárati ajtaja



09. konyha



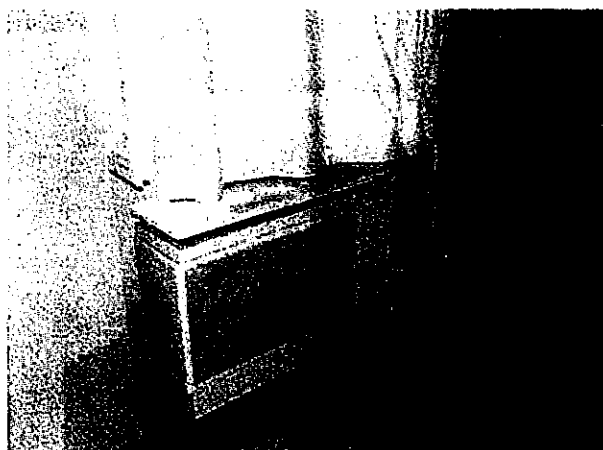
10. konyha



11. szoba



12. szoba



13. szoba, gázkonvektor



14. vakolathiba a falszerkezeten



15. vakolathiba a falszerkezeten



16. vízvételi lehetőség a konyhában



17. felső szerelésű helyi vízmelegítő



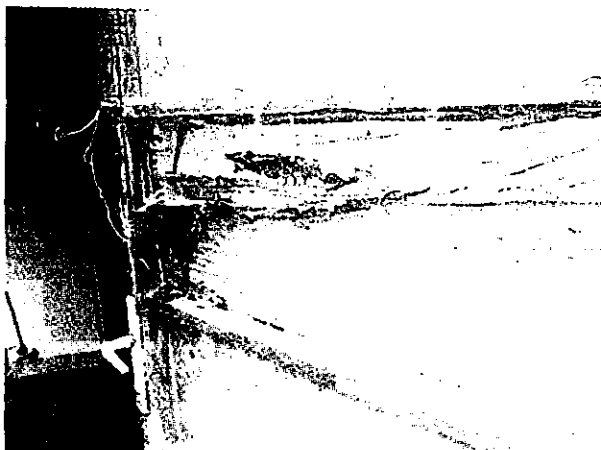
18. gázóra



19. villanyóra

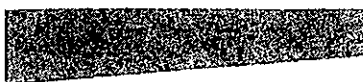


20. ablakszerkezet



21. bejárati ajtó szerkezete

R



NYILV. TART. SZ.: C00450/2010
JGK-644

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv. tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-644

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Homok utca 3. ajtó 8.



szám alatti

35092/0/A/9 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

Sp 108

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-644
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Homok utca 3. ajtó 8.
Helyrajzi száma	: 35092/0/A/9
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 27 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m ² ár: 405 534 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 619 m ²
Eszmei hányad	: 496 / 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: **10 950 000 Ft**
azaz **Tízmillió-kilencszázötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **6 750 000 Ft**
azaz **Hatmillió-hétszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **6 570 000 Ft**
azaz **Hatmillió-ötszázhetvenezer- 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.

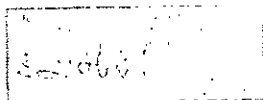
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

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 29.

2021 JAN 04.



UFI Nyilvánosértékelő Kft.
1087 Budapest, József utca 10. sz. 1. emelet
1087 Budapest, József utca 10. sz. 1. emelet
1087 Budapest, József utca 10. sz. 1. emelet
1087 Budapest, József utca 10. sz. 1. emelet

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):	1081 Budapest, Homok utca 3. ajtó 8.
Tulajdoni lap szerinti területe:	27,0 m ²
Helyrajzi száma:	35092/0/A/9
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	Budapest 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 Magdolnanegyed kerületében, a Teleki László tér - II. János Pál pápa tér - Mátyás tér által határolt háromszögben, szilárd burkolattal ellátott utcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház földszintjének udvari részén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznap napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. 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.

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

3. oldal 110

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelte ingatlan a zártosú beépítésű társasház belső udvari részének földszintjén érhető el. A pince + földszint + emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek utolsó harmadában épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat a földszinten kváderezett, jelentős mértékű vizesedési hibákkal a mészkő lábazat feletti részen, az emeleti szint klinkertégla burkolata egységes, a homlokzati nyílászárók környékén kisebb – felszíni csapadék okozta – esztétikai hibákkal. A belső homlokzat szintén közepes állapotban van, a függőfolyosók tartó fém elemei és a korlátok átrozdásodtak, de szerkezetileg megfelelőek. A tetőszerkezet és az ereszcatorna állapota megfelelő, a felszíni vízelvezetést biztosítja.

A fa tok- és szárnyszerkezetű, 205 cm bejárati magasságú, üvegezett bejárati ajtó biztonságtechnikailag nem megfelelő, esztétikailag jelentős felújítása, cseréje szükséges, a szemle időpontjában OSB lappal takarva. A belső falszerkezet jelentősen amortizált állapotban van, a padozaton a konyhában és a fürdőben mozaiklapra terített linóleum, a szobában csaphornyos parketta található. A szoba falszerkezetén jelentős vakolathibák láthatók, talaj menti vizesedés miatt a vakolat jelentős részen hiányzik, látszik a téglá teherhordó szerkezet. Közműrendszerek közül az összes kiépített, villany- és gázóra eltávolítva, vízóra nem fellelhető. Fűtést a szobában elhelyezett, parapetes gázkonvektor biztosíthat meglévő gázszolgáltatás esetén (működőképessége nem tesztelt a szemle során), meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem található. A fürdőben cserélendő kád beépített, WC fajszer nem található, vízvételi lehetőség a konyhában és a fürdőben is biztosított. A belső udvar és a társasházak közötti légudvar felé néző, párnafa tokozású homlokzati nyílászárók felújítandó/cserélendő érettségű állapotban vannak, a szerkezetek vetemedettek, az üvegezés hiányos. A belmagasság 350 cm, galéria kiépítése nem javasolt.

Épület:

Épület építési éve:	~1880-1900 között	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregterő, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kváderezett, kőporos vakolattal ellátott, klinkertégla	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklapra terített linóleum, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mozaiklapra terített linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	350 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárnyszerkezetű ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	parapetes gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, közcatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	-	
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 homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, mind az utcáfronton, mind a belső homlokzaton jelentős mértékű vakolathibák, hiányosságok láthatók, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fémszerkezeti elemek átrozdásodtak. A felszíni vízelvezetés biztosított.

Albetét:

A lakás rendelkezik kiépített fürdővel, cserére szoruló fürdőkád megtalálható, WC fajansz nem beépített. Fűtést gázkonvektor biztosíthat, meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem található. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, a falszerkezeten jelentős szerkezeti és esztétikai hibák láthatók. Vízvételi lehetőség biztosított, közcsatornára rácsatlakoztatott a lakás.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	mozaiklap + PVC	vakolt, festett, tapéta	5,10 m ²	100%	5,10 m ²
szoba	parketta	vakolt, festett	19,03 m ²	100%	19,03 m ²
fürdő	mozaiklap + PVC	festett, csempézett	2,82 m ²	100%	2,82 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,05 m ²	100%	0,05 m ²
Összesen:			27,00 m ²		27,00 m ²
Összesen, kerekítve:			27 m ²		27 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 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 módoként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. IV. n.év)$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

oldal 113
S

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 jelezni, 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:	619 m ²	
Eszmei hányad:	496	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	30,70 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,3	
Telek eszmei értéke:	6 750 000 Ft	, Hatmillió-hétszázötvenezer- Ft .

2 oldal 114
S

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, Homok utca 3. ajtó 8.	VIII. ker., Homok utca 3	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 9A	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 9
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	27	23	27	23	29	25
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		14 900 000	15 900 000	13 900 000	16 000 000	13 490 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		583 043	530 000	543 913	496 552	485 640
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	0%	-2%	1%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-5%	-5%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-25%	-10%	-15%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-32%	-20%	-27%	-19%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		396 470	424 000	397 057	402 207	407 938
Fajlagos átlagár:		405 534 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 949 418 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 950 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, földszinti, felújított állapotú, belső udvari tájolású szobás lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31751207
2. adat: Orczynegyed, első emeleti, közepes állapotú, konvektoros fűtésű lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31726817
3. adat: Orczynegyed, első emeleti, közepes/átlagos állapotú lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31394926
4. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
5. adat: Orczynegyed, földszinti, konvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás, udvari tájolású szobával, vizes blokkal, ingatlan.com/31715507

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

10 950 000 Ft

azaz Tízmillió-kilencszázötvenezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Homok utca 3. ajtó 8.	VIII., ker., Nagy Fuvaros utca 20	VIII., ker., Bérkocsis utca	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	27	36	35	36
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		99 000	99 000	99 900
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 475	2 546	2 498
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		5%	4%	5%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-6%	-11%	-6%
Korrigált fajlagos alapár:		2 339 Ft/m ² /hó	2 266 Ft/m ² /hó	2 360 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 322 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, jó állapotú, 1 szobás, komfortos, galériázott lakás, ingatlan.com/30252557
3. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos-jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 322 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		601 862 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	30 093 Ft
Igazgatási költségek:	2%	12 037 Ft
Egyéb költségek:	5%	30 093 Ft
Költségek összesen:		72 223 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		529 639 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 150 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 150 000 Ft

azaz Nyolcmillió-egyszázötvenezer- 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:	10 950 000 Ft	100%	10 950 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 150 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	10 950 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 950 000 Ft

azaz, Tízmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő 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, vagyonjogok 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 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: **1081 Budapest, Homok utca 3. ajtó 8.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **10 950 000 Ft**
azaz **Tízmillió-kilencszázötvenezer- 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 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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont
alapító okirat

Budapest VIII. ker., Homok utca 3.

(Hrsz.: 35092)

2004.

Budapest VIII. kerület

Dr. RUBOVSKY GYÓRGY

ügyvéd

Iroda: 1051 Bp., Október 5. L. 19. I. 2.

Tel.: (36-1) 311-38-30

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

Tel.: (36-1) 311-38-30

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat**Társasháztulajdon alapító okirat****Budapest, VIII. ker. Homok utca 3.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (1084 Budapest Ót u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35092 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Homok utca 3. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Homok utca 3. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körölt

I.	telek	619,00 m ²
----	-------	-----------------------

Pince:

II.	tároló	43,62 m ²
III.	lépcsőház	10,80 m ²
IV.	tároló	65,23 m ²
V.	tároló	8,71 m ²
VI.	tároló	38,73 m ²

Földszint:

VII.	kapualj	17,61 m ²
VIII.	legudvar	7,92 m ²
IX.	körlekedő	3,93 m ²
X.	lépcsőház	12,18 m ²

Dr. RUBOVSKY GYÖRGY
ügyvéd
1051 Bp., Örkényi út 12.
Tel: (36-1) 311-3134

Budapest VIII. ker., Homok utca 3.

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat

8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Homok utca 3. földszint 7. sz. alatti, 2 szobás 34 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 625/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Homok utca 3. földszint 8. sz. alatti, 1 szobás 27 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 496/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Homok utca 3. földszint 9. sz. alatti, 1 szobás 25 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 460/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Homok utca 3. I. emelet 10. sz. alatti, 1 szobás 21 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 386/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Homok utca 3. I. emelet 11. sz. alatti, 1 szobás 22 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 404/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Homok utca 3. I. emelet 12. sz. alatti, 1 szobás 23 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 423/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Homok utca 3. I. emelet 13. sz. alatti, 1 szobás 28 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 515/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Homok utca 3. I. emelet 14. sz. alatti, 1 szobás 19 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 349/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Homok utca 3. I. emelet 15. sz. alatti, 1 szobás 22 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 423/10000 hányad.

Dr. RUBOVSKY GYÖRGY

ügyvez.

Irány: 1051 Sp., Önköbör 5. L. 13. L. 3

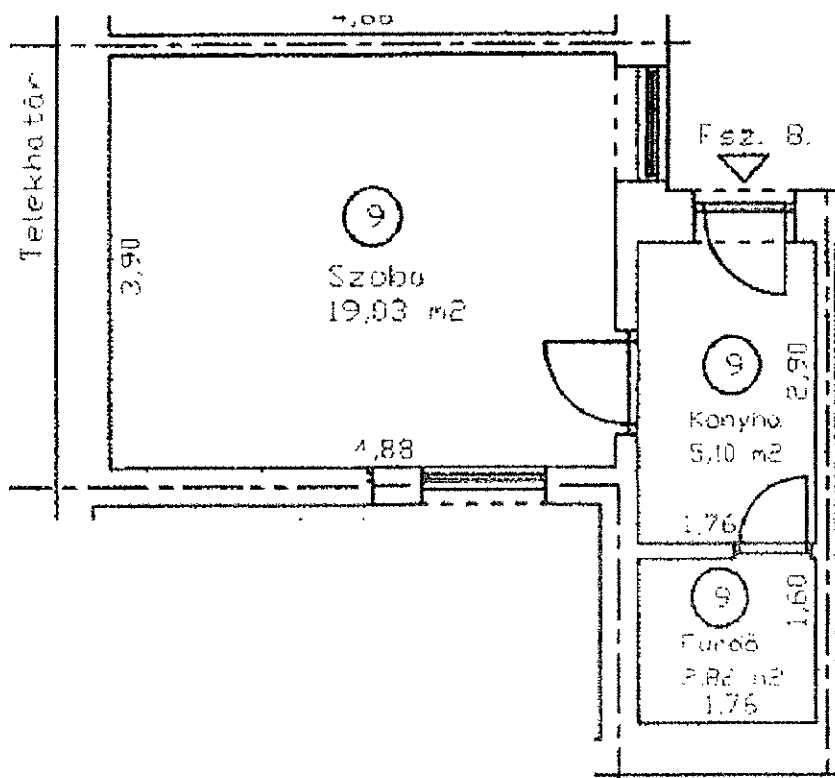
Tel: (36-1) 311-33-38

Gazdálkodási Vezető

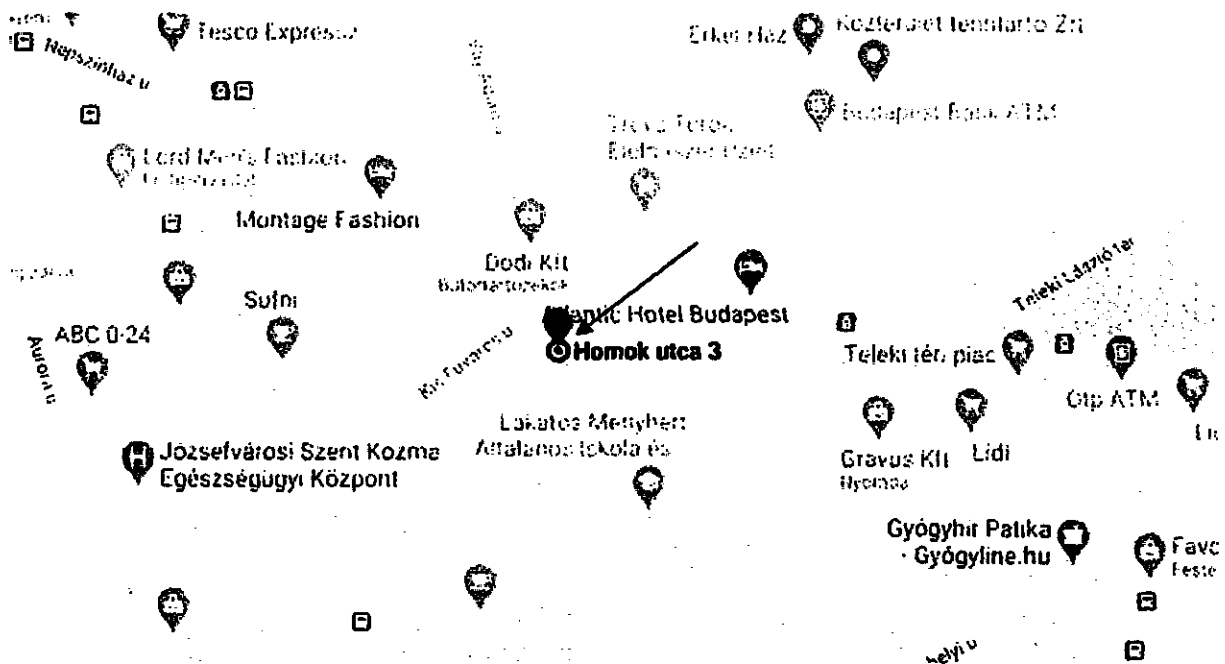
N. Költői

Budapest VIII. ker., Homok utca 3.

ALAPRAJZ



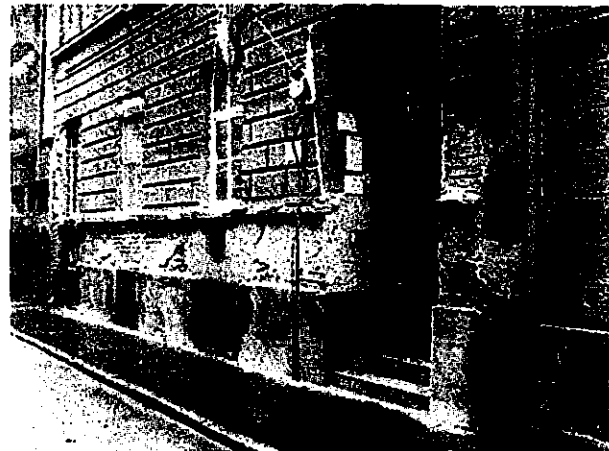
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



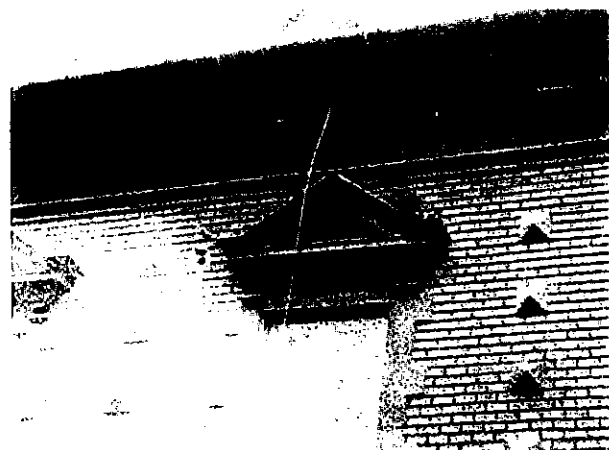
02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



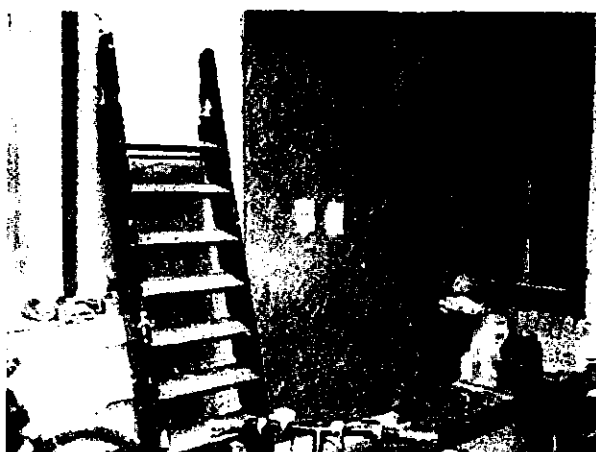
04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat



06. belső homlokzat, közlekedő folyosó



07. belső homlokzat, ingatlan bejárata



08. bejárati ajtó környéke



09. konyha



10. konyha



11. fürdő



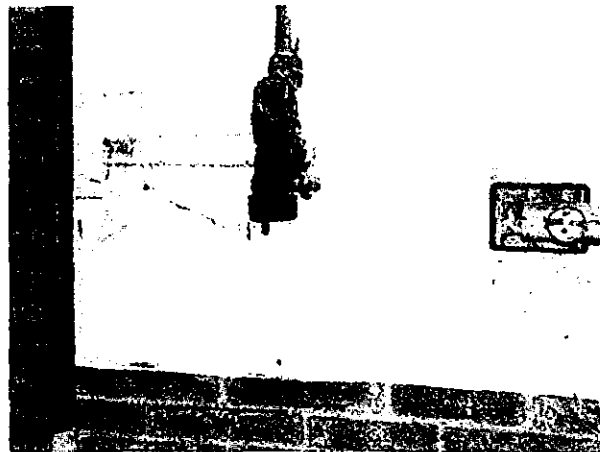
12. szoba, parapetes gázkonvektor



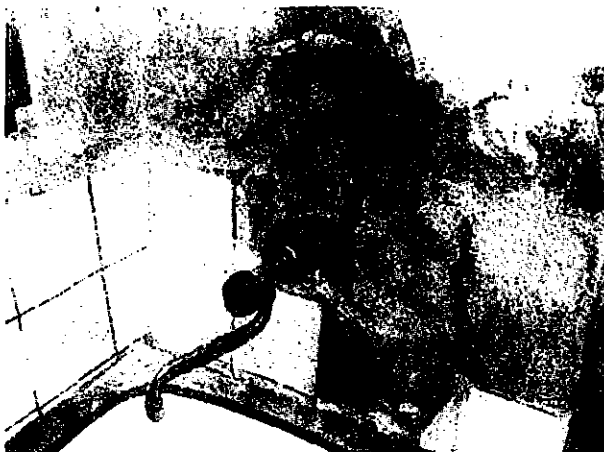
13. vizesedési nyomok a falszerkezeten



14. vizesedési nyomok a falszerkezeten



15. gázóra helye



16. vízvételi lehetőség



17. villanyóra helye

[illegible]

Magyar
Ingatlanszövetség

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

A black and white photograph of a large, multi-story building with many windows and arched entrances on the ground floor, likely a school or institutional building. The building is a corner structure with a prominent corner entrance. The ground floor features a series of large, dark, arched openings, possibly for vehicles or large entrances. The upper floors are filled with numerous rectangular windows, some of which appear to be grouped or have decorative elements. The building's facade is light-colored, contrasting with the dark shadows in the arches and under the eaves. The overall style is functional and institutional.

35375/0/A/31 hrsz-ú

Budapest, 2020. december

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-628
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Dobozi utca 21. 2. emelet 22.
Helyrajzi száma	: 35375/0/A/31
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 34 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 34 m ² Fajlagos m2 ár: 457 233 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 793 m ²
Eszmei hányad	: 164 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **15 550 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-ötszázötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 860 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **9 330 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-háromszázharmincezer- Ft .**

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

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

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

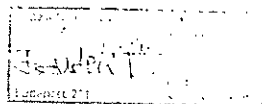
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. december 5.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 21.

2021 JAN 04.



CPR-Vagy. értékelő Kft.

CPR Értékelési és Forgalmi Kft.

CPR Értékelési és Forgalmi Kft.

CPR Értékelési és Forgalmi Kft.

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

128
S

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt 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, Dobozi utca 21. 2. emelet 22.
Tulajdoni lap szerinti területe:	34,0 m ²
Helyrajzi száma:	35375/0/A/31
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	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 Magdolnanegyed kerületrész keleti szélén, a Fiumei úttal párhuzamosan futó, szilárd burkolattal ellátott Dobozi utca és az arra merőleges Magdolna utca által határolt telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház második emeletének belső udvari részén érhető el. 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.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A saroktelekre épített utcafronton álló zárt sorúan beépített épület az 1900-as évek környékén épült, téglahosszfalú, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az utcafronti homlokzat jelentős felületi hiányosságokkal, hibákkal rendelkezik, a kőporos vakolaton lokálisan ázásból adódó vakolathiány, az emeleti szinteken vakolatomlás tapasztalható. Az ereszcsonna egységes, megfelelő állapotú, biztosítja a felszíni vízelvezetést. A belső homlokzat felújítandó állapotban van, jelentős vakolathiányok, vakolathiányosságok tapasztalhatók itt is, az első emeleti közlekedő folyosókat valamint a lépcsőházat az elmúlt időszakban aládúcolták, a fém tartóelemek és korlátok rozsdásak.

Az értékelt ingatlan bejárata a belső udvari, nyitott közlekedő folyosóról érhető el, lift nincs az épületben. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, villany- és gázóra megtalálható, vízóra nem fellelhető. Vízvételi lehetőség a konyhában és az abból leválasztva kialakított fürdőben is lehetséges, a meleg-víz ellátást biztosító villanybojler működőképessége nem behatárolható. A lakrész fűtését a szobában található parafés gázkonvektor biztosíthatja, működőképessége nem tesztelt a szemle során. A 215 cm bejárati magasságú, üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, előtte biztonságtechnikailag megfelelő fém ráccsal. A belső udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos, 1 db duplaszárnyú ablak tok- és szárny szerkezete felújítandó állapotú, az üvegtáblák nem hiányoznak. A helyiségek falazatán lokálisan apróbb vízesedési nyomok láthatók, a bejárati ajtó mellett megbontott falszerkezet található, a régi vízvezetékrendszer csövezése látható. Az egyik beltéri ajtó tömörfa tok szerkezettel, tömörfa szárnyal, a fürdő és a konyha között található ajtó műanyag harmonika szerkezettel készült. A szobában és a konyhában is részben galériát alakítottak ki, amely alatt 187/163 cm, felette 123/148 cm a belmagasság, a helyiségek 320 cm teljes magassága miatt hasznosíthatóságuk behatárolt, elbontásuk javasolt.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg födém	közepes
Tető szerkezete:	fa ács szerkezetű nyereg tető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámialap, mozaiklap, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	215 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	320 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű (1 db), műanyag harmonika típusajtó (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	parafés gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A kiépített galéria jelen állapotában nem növeli az ingatlan értékét, a jobb hasznosíthatóság miatt elbontását javasoljuk.

4. oldal. 130
S

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, a földszinten a műkö lábazat felett jelentős mértékű vakolathiányosság látható, az emeleti szinteken lokális vakolathibák, folytonossági hiányosságok láthatók. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók részben fa aládúcolással rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozsdásodottak.

Albetét:

A lakás rendelkezik kiépített fürdővel és wc-vel, valamint fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel, a gázkonvektor és a villanybojler működőképessége a szemle során nem tesztelt. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, lokálisan apróbb vízesedési nyomok láthatók a falszerkezeten, a bejárati ajtó mellett a falszerkezet megbontott a vízhálózat vezetékei látszanak.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	mozaiklap	csempe + festett	8,22 m ²	100%	8,22 m ²
fürdő + WC	kerámialap	csempe + festett	2,71 m ²	100%	2,71 m ²
szoba	parketta	tapétázott + festett	23,08 m ²	100%	23,08 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,01 m ²	100%	-0,01 m ²
Összesen:			34,00 m ²		34,00 m ²
Összesen, kerekítve:			34 m ²		34 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 cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

132
6. oldal
S

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 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	793 m ²
Eszmei hányad:	164 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,01 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	2 860 000 Ft , Kettőmillió-nyolcszázhatvanezer- 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, Dobozi utca 21. 2. emelet 22.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Bauer Sándor utca	VIII. ker., Karácsony Sándor utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Magdolna utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	34	30	36	28	29	33
kínálat K / tényl.adásvétel T	K	K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):	17 100 000	18 990 000	14 700 000	16 000 000	17 900 000	
kínálat /adásvétel ideje (év):	2020	2020	2020	2020	2020	
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
fajlagos alapár (Ft/m ²):	513 000	474 750	472 500	496 552	488 182	
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület	-2%	1%	-3%	-3%	-1%	
kerületen belüli elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	0%	
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése	0%	0%	10%	0%	10%	
általános műszaki állapot	-10%	-5%	-10%	-5%	-15%	
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:	-12%	-4%	-3%	-8%	-6%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):	451 440	455 760	458 325	459 310	461 332	
Fajlagos átlagár:	457 233 Ft/m ²					
Ingatlan becsült piaci értéke:	15 545 922 Ft					
Ingatlan értéke kerekítve:	15 550 000 Ft					

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, második emeleti, konvektoros, komfortos, felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31355692
2. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes-felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31905357
3. adat: Magdolnanegyed, földszinti, konvektoros, komfortos, átlagos állapotú lakás, utcafront felé tájolt szobával, ingatlan.com/31911986
4. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
5. adat: Magdolnanegyed, földszinti, konvektoros, komfortos, átlagos-jó állapotú lakás, udvari tájolású szobával, ingatlan.com/31895103

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

15 550 000 Ft

azaz Tizenötmillió-ötszázötvenezer- 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 21. 2. emelet 22.	VIII., ker., Nagy Fuváros utca 20	VIII., ker., Bérkocsis utca	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	34	36	35	36
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		99 000	99 000	99 900
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 475	2 546	2 498
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	10%
Összes korrekció:		-4%	-5%	1%
Korrigált fajlagos alapár:		2 376 Ft/m ² /hó	2 431 Ft/m ² /hó	2 522 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 443 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, jó állapotú, 1 szobás, komfortos, galériázott lakás, ingatlan.com/30252557
3. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos-jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 443 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		797 395 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	39 870 Ft
Igazgatási költségek:	2%	15 948 Ft
Egyéb költségek:	5%	39 870 Ft
Költségek összesen:		95 687 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		701 708 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		10 800 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 800 000 Ft

azaz Tízmillió-nyolcszázezer- 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:	15 550 000 Ft	100%	15 550 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	15 550 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 550 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-ötszázötvenezer- 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 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 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 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: **1086 Budapest, Dobozi utca 21. 2. emelet 22.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **15 550 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-ötszázötvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 5.
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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)



Kretzinger és Társai Építési Iroda

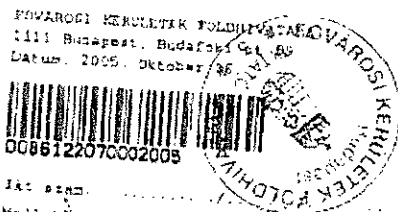
Cím: 1085 Budapest, VIII. ker. Mária u. 11. Partköz: 144 Bp. Pf.: 466 Tel.: 411-1006, 411-1037 Fax: 411-1008
E-mail: iroda@kretzinger-aszler.hu
Számlaszám: 11765001-20521271 Adatszám: 18165192-2-42

**TÁRSASHÁZTULAJDONT
ALAPÍTÓ OKIRAT**

(egységes szerkezetben a 2005. szeptember 19-oi kijavításokkal)

Budapest, VIII. ker. Dobozi utca 21.

(Hrsz.: 35375.)



Ist. sz. sz.
Helyek:
Alapítók:

Készítette és ellenjegyezte:

Dr. Kretzinger Árpád
Dr. Kretzinger Árpád
Dr. Kretzinger Árpád

Ügyfélszolgálati központosítással a 10-15-ös körzet ügyfélszolgálatánál

Társasháztulajdon alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Dobozi u. 21.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (1084 Budapest Őr u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker. 35375 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Dobozi utca 21. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant - az 1993. évi LXXVIII. sz. lt és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 21. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I	telek	793,00m ²
---	-------	----------------------

Pince:

II	tároló	72,46m ²
III	közlekedő	9,33m ²
IV	pincelejáró	7,59m ²
V	tároló	46,44m ²
VI	tároló	89,86m ²
VII	tároló	75,77m ²
VIII	tároló	16,37m ²
LX	pincelejáró	8,16m ²

Földszint:

X	kapualj	35,03m ²
XI	közös WC	6,09m ²
XII	lépcsőház	17,76m ²
XIII	udvar	129,99m ²

I. emelet:

XIV	lépcsőház	17,76m ²
XV	légakna	0,73 m ²
XVI	légakna	2,13 m ²

25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35375/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 21. II. emelet 16. sz. alatti 2 szobás 56 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 269/10000 hányad.

26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 26. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35375/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 21. II. emelet 17. sz. alatti 1 szobás 37 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 179/10000 hányad.

27. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 27. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35375/A/27 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 21. II. emelet 18. sz. alatti 2 szobás 59 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 282/10000 hányad.

28. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 28. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35375/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 21. II. emelet 19. sz. alatti 1 szobás 33 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 158/10000 hányad.

29. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 29. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35375/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 21. II. emelet 20. sz. alatti 1 szobás 38 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 182/10000 hányad.

30. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 30. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35375/A/30 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 21. II. emelet 21. sz. alatti 1 szobás 34 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 164/10000 hányad.

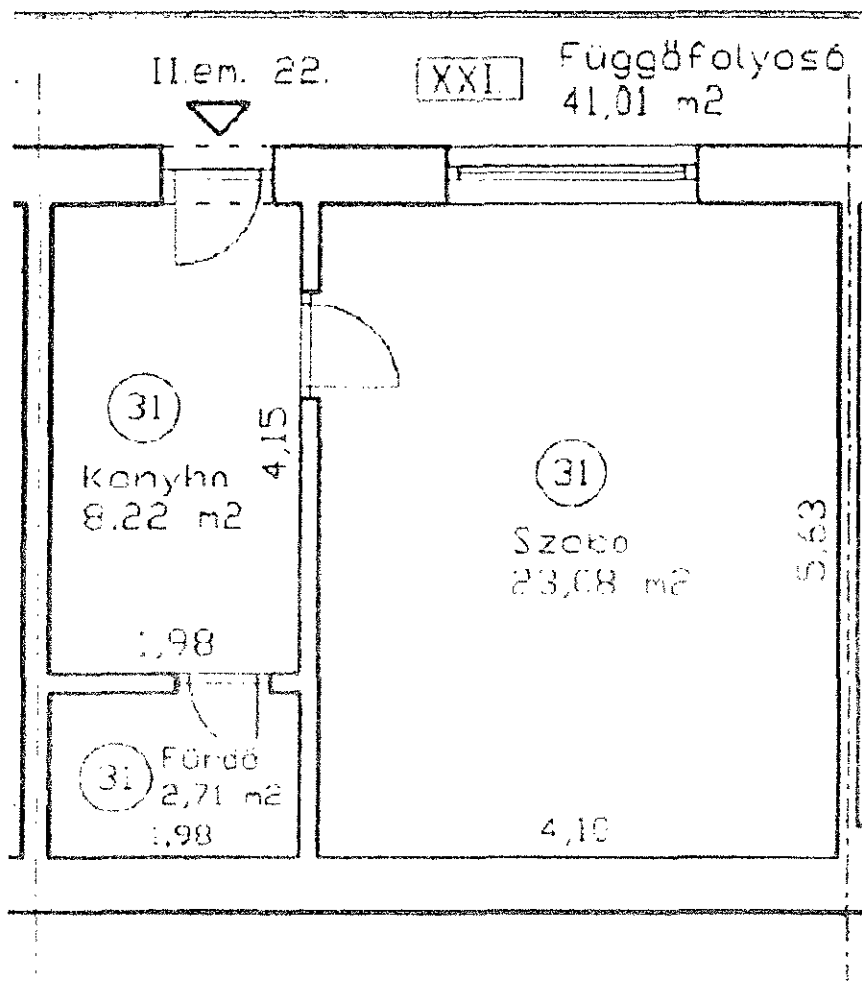
31. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 31. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35375/A/31** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 21. II. emelet 22. sz. alatti 1 szobás 34 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 164/10000 hányad.

32. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 32. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35375/A/32 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 21. II. emelet 22. sz. alatti 1-2 szobás 9 m² alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 45/10000 hányad.

33. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 33. számmal jelölt,

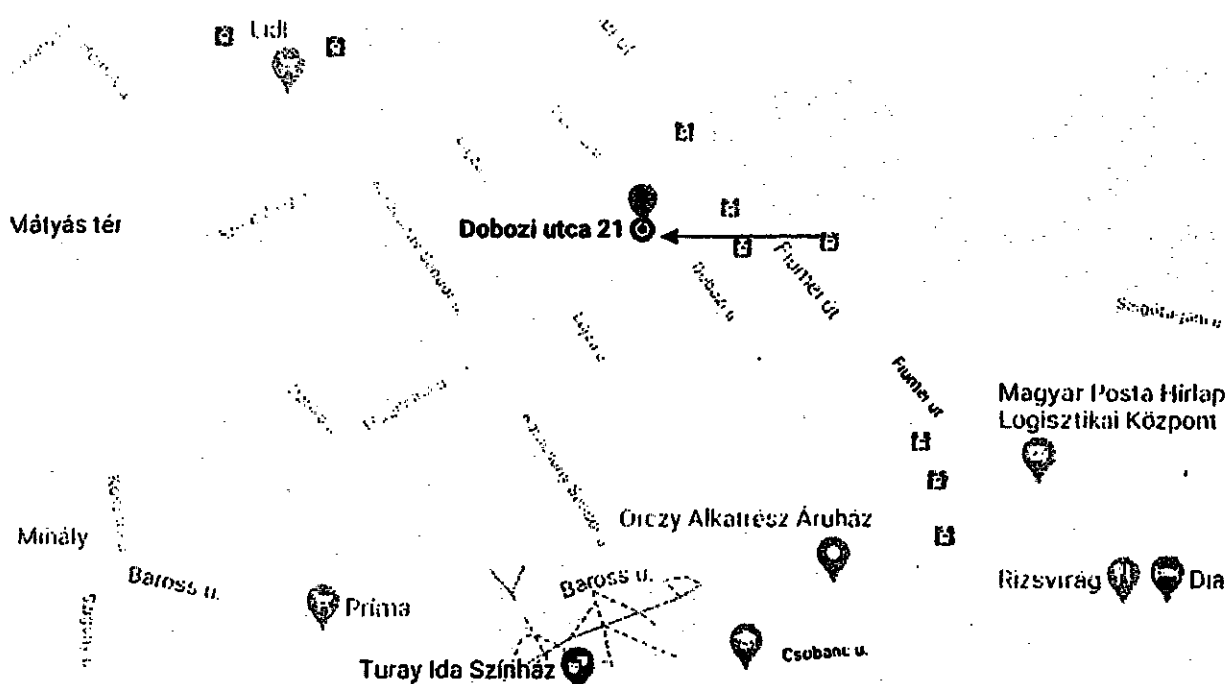
141
S

ALAPRAJZ



142
8

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



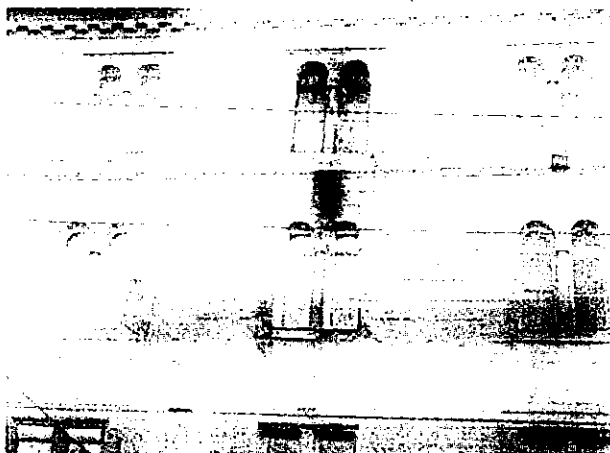
01. térkép



02. utcakép



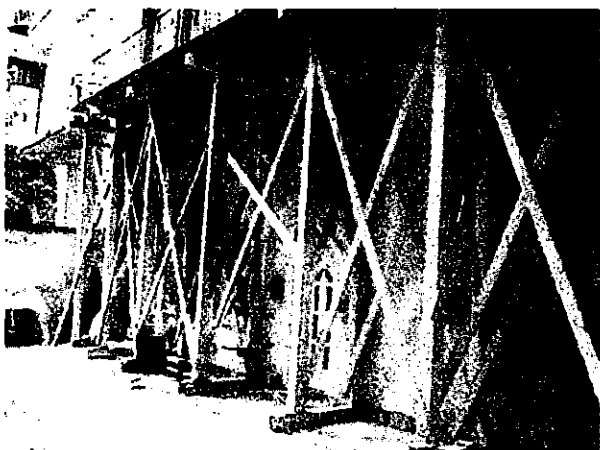
03. homlokzat



04. homlokzat



05. homlokzat



06. belső homlokzat



07. belső homlokzat, közlekedő folyosó



08. konyha



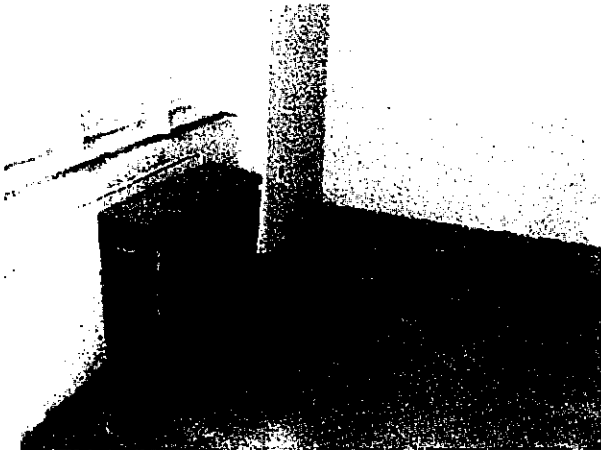
09. konyha



10. fürdő + WC



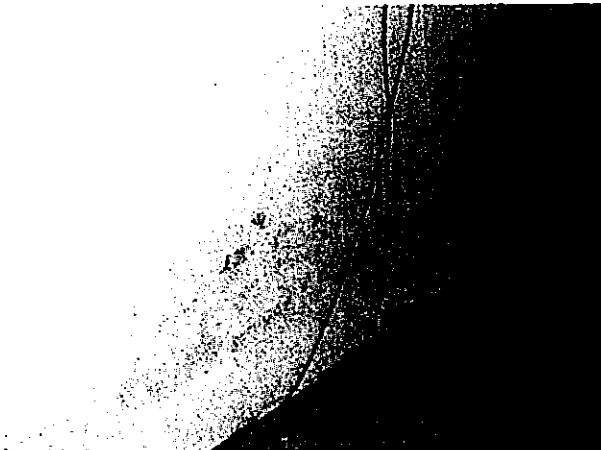
11. szoba, galéria tartószerkezete



12. szoba, parapetes gázkonvektor



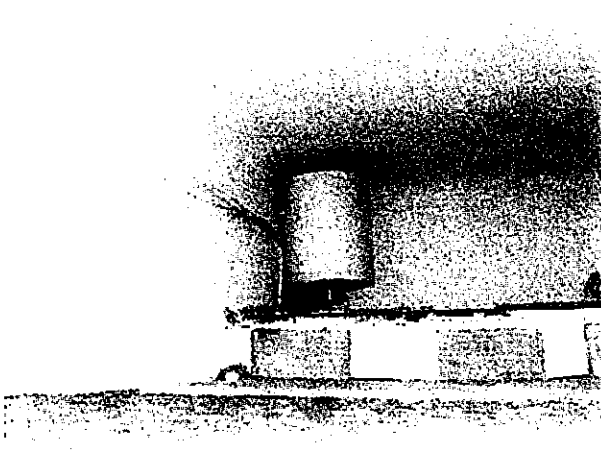
13. megbontott falszerkezet a bejárati ajtó mellett



14. vizesedési nyomok a falszerkezeten



15. villanyóra



16. 17. villanybojler



17. ablakszerkezet

R



NYILV. TART. SZ. C00450/2010
JGK-625

CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv. tart. sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-625

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/B.
4. emelet 78.



szám alatti

36019/0/A/74 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

146

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-625
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/B. 4. emelet 78.
Helyrajzi száma	: 36019/0/A/74
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 28 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 28 m ² Fajlagos m ² ár: 402 961 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1119 m ²
Eszmei hányad	: 103 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **11 280 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-kettőszáznolcvanezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 310 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-háromszáztízezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **6 770 000 Ft**
azaz **Hatmillió-hétszázhetvenezer- 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.

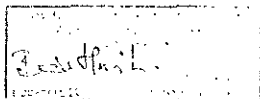
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. december 9.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 29.

2021 JAN 04.



CPR-Vagyonszámoló Kft.
1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/B. 4. emelet 78.

[Handwritten signature]

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

147

[Handwritten mark]

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):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/B.
Tulajdoni lap szerinti területe:	28,0 m ²
Helyrajzi száma:	36019/0/A/74
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczynegyed kerületrészben, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő, szilárd burkolattal ellátott utcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosú beépítésű társasház legfelső lakószintjén emeletének udvari részén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznapi napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. 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.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg nyugati tájolású közbelső telekterületre épített, téglafalú, utcáfronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 4 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglafalú függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás, téglaboltozatos födémmel, a részben kváderezett díszítéssel ellátott homlokzaton kőporos vakolattal, amely nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, így jelentős felszíni és talaj menti vízesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibákkal rendelkezik. A belső homlokzat az utcáfrontiétől jobb állapotban van, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a fém tartóelemek és korlátok átrozdásodtak. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelt lakás bejárata a nyitott közlekedő folyosóról nyílik, lift nem beépített az épületben. Az albetét kiépített víz-, közcatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített mérőórák fotózva, gázrendszer nem kiépített. Az ingatlan nem rendelkezik fürdővel, WC kiépített, vízvételi lehetőség a konyhában található falikútról biztosított, fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszerek nem kiépítettek, az ingatlan komfort nélküli. A 200 cm bejárati magasságú, üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, hő- és biztonságtechnikailag nem megfelelő, az egyetlen, belső udvari tájolású szobai ablak tok- és szárny szerkezete felújítandó állapotú. A fal- és padlóburkolatok elhasználódottak, lokálisan szakszerűtlen javítás nyomai láthatók. A belmagasság 330 cm, galéria nem beépíthető.

Épület:

Épület építési éve:	~1880-1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ács szerkezetű nyereg tető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	fürdő nincs kiépítve, WC beépített	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	200 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	330	átlagos
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű beltéri ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépített hálózat	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített hálózat	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra (2 db)	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A kiépített galéria jelen állapotában nem növeli az ingatlan értékét, hasznosíthatósága behatárolt.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az utcafronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, az összes lakószinten jelentős mértékű vakolathiba, folytonossági hiányosságok láthatók, sok helyen látszik a teherhordó téglafal szerkezet. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozdásodtak.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel, valamint fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel. WC beépített, közcsonk rendszerre csatlakoztatott az ingatlan. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	mozaiklap	festett	7,57 m ²	100%	7,57 m ²
előtér	tört mozaiklap	festett	0,81 m ²	100%	0,81 m ²
WC	műkő	festett	0,94 m ²	100%	0,94 m ²
szoba	parketta	festett	17,40 m ²	100%	17,40 m ²
kamra	műkő	festett	0,88 m ²	100%	0,88 m ²
mérési korrekció		festett	0,40 m ²	100%	0,40 m ²
Összesen:			28,00 m ²		28,00 m ²
Összesen, kerekítve:			28 m ²		28 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 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 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 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	1119 m ²
Eszmei hányad:	103 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,53 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	2 310 000 Ft , Kettőmillió-háromszáztízezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/B. 4. emelet 78.	VIII. ker., Dobozai utca	VIII. ker., Bauer Sándor utca	VIII. ker., Visi Imre utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	28	30	36	34	29	34
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 100 000	18 990 000	21 000 000	16 000 000	21 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 000	474 750	555 882	496 552	569 118
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	1%	1%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-15%	-10%	-20%
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%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-19%	-24%	-20%	-29%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		411 426	383 598	420 247	397 738	401 797
Fajlagos átlagár:		402 961 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 282 908 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 280 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, második emeleti, konvektoros, komfortos, felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31355692
2. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes-felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31905357
3. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotú, elektromos fűtésű, 1 + 1 szobás lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31887651
4. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
5. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, 1 szobás, elektromos fűtésű, átlagos-jó állapotú lakás, utcai tájolású szobával, ingatlan.com/31811403

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

11 280 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/B. 4. emelet 78.	VIII., ker., Kőrös utca 5.	VIII., ker., Orczy út	VIII., ker., Visi Imre utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	28	26	27	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	85 000	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 942	2 833	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-1%	1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-11%	-11%	-9%
Korrigált fajlagos alapár:		2 619 Ft/m ² /hó	2 536 Ft/m ² /hó	2 594 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 583 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31888023
2. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, komfortos, átlagos állapotú lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31684676
3. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, összkomfortos, jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31916948

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 583 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		694 310 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	34 716 Ft
Igazgatási költségek:	2%	13 886 Ft
Egyéb költségek:	5%	34 716 Ft
Költségek összesen:		83 317 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		610 993 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		9 400 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 400 000 Ft

azaz Kilencmillió-négyszázezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	11 280 000 Ft	100%	11 280 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	11 280 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 280 000 Ft

azaz, Tízenegymillió-kettőszáznyolcvanezer- 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, vagyonjogok 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 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: **1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/B.
4. emelet 78.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 280 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 9.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. december 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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

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 1382 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36019 hrsz-ú 1119 m² alapterületű, természetben Bp., VIII. Diószeghy Sámuel u. 44/b 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

FŐVÁROSI KÖZTITKARSÁG	
1995-10-14	
1995-10-14	
1995-10-14	

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:

8

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Telek 1119 m²

Pince

II.	Lépcsőház	22,24 m ²
III.	Folyosó	157,88 m ²
IV.	Mosókonyha	14,00 m ²
V.	Pincereszkek	366,19 m ²
VI.	Raktár	37,17 m ²
Összesen:		597,48 m ²

Földszint

II.	Lépcsőház	31,48 m ²
VII.	Kapubejáró	19,60 m ²
VIII.	Udvar	318,94 m ²
IX.	Átjáró	10,67 m ²
X.	Közös WC	14,22 m ²
XI.	Világítóudvar	4,40 m ²
Összesen:		399,28 m ²

I. emelet

II.	Lépcsőház	31,48 m ²
X.	Közös WC	6,96 m ²
XI.	Függőfolyosó	78,88 m ²
Összesen:		117,32 m ²

II. emelet

II.	Lépcsőház	31,48 m ²
X.	Közös WC	6,96 m ²
XII.	Függőfolyosó	78,88 m ²
Összesen:		117,32 m ²

III. emelet

II.	Lépcsőház	31,48 m2
X.	Közös WC	6,96 m2
XII.	Függőfolyosó	78,88 m2
Összesen:		117,32 m2

IV. emelet

II.	Lépcsőház	31,48 m2
X.	Közös WC	6,96 m2
XII.	Függőfolyosó	78,88 m2
Összesen:		117,32 m2

Padlás

II.	Lépcsőház	4,20 m2
XIII.	Padlástér	702,96 m2
Összesen:		707,16 m2

b./ Vagyontárgyak

- XIV. Alapozás, teherhordó szerkezetek, felmenő falak, pillérek, kémények, kitöltő falak, téglakerítések.
- XV. Födémek.
- XVI. Tetőszerkezetek és tető-hájjalások.
- XVII. Utcai, udvari és légudvari homlokzatok.
- XVIII. Épület- bádogos szerkezetek.
- XIX. Közös használati helyiségek és területek berendezései és burkolatai, nyílászárói.
- XX. Lépcsőházak szerkezetei és burkolatai.
- XXI. Korlátok lakatos- szerkezetek.
- XXII. Viz- és csatorna alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségek ledágazásig, vízóra.
- XXIII. Elektromos fővezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig, főelosztó, elosztó.
- XXIV. Gáz alap- és felszálló - vezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig.

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

71./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 36019/A/71 hrsz.-ú; 1382/71 tulajdoni lapszámú, és a 71. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 71. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy S.u.44/b IV.em.75. szám alatt található 29 m² alapterületű szoba, előtér, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 106/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

72./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 36019/A/72 hrsz.-ú; 1382/72 tulajdoni lapszámú, és a 72. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 72. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy S.u.44/b IV.em.76. szám alatt található 27 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 99/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

73./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 36019/A/73 hrsz.-ú; 1382/73 tulajdoni lapszámú, és a 73. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 73. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy S.u.44/b IV.em.77. szám alatt található 42 m² alapterületű szoba, hall, előtér, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 154/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

74./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 36019/A/74 hrsz.-ú; 1382/74 tulajdoni lapszámú, és a 74. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 74. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy S.u.44/b IV.em.78. szám alatt található 28 m² alapterületű szoba, előtér, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 103/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

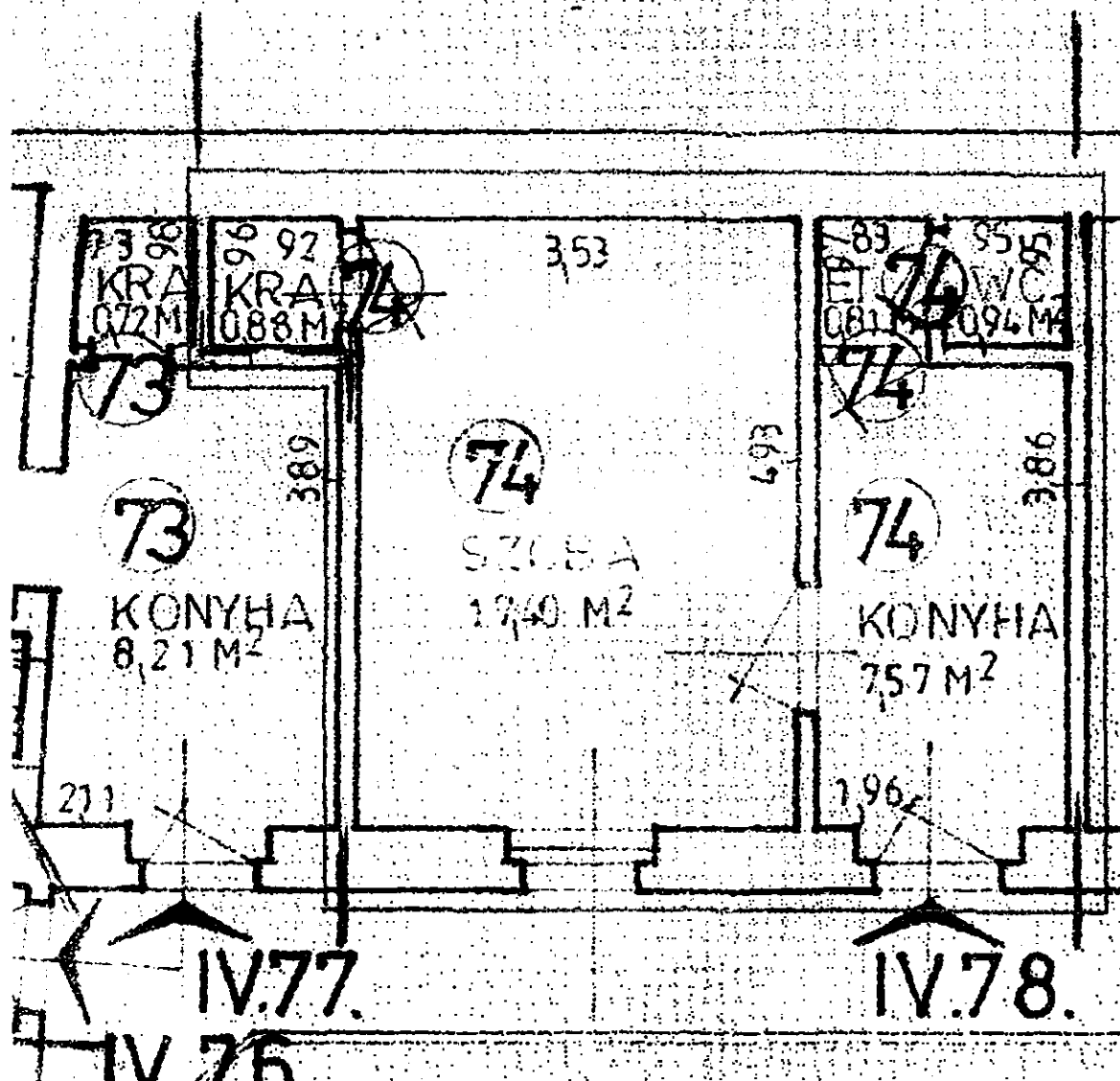
B.
KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I - XXIV. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

FÖLDSZINT

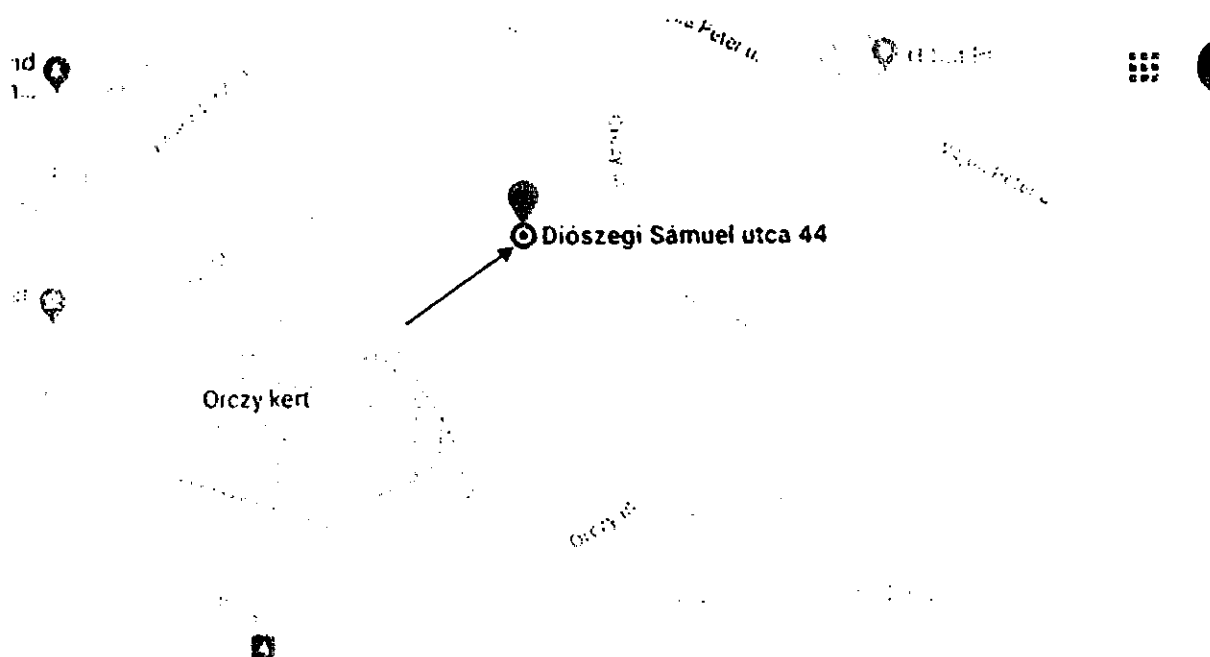
- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 36019/A/1 hrsz.-ú; 1382/1 tulajdoni lapszámú, és a 1.számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy S.u.44/b szám fsz.1. szám alatt található 26 m² alapterületű szoba, előtér, konyha, tusoló, WC helyiségekből álló oróklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 95/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 36019/A/2 hrsz.-ú; 1382/2 tulajdoni lapszámú, és a 2.számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy S u.44/b fsz.2. szám alatt található 41 m² alapterületű szoba, hall, konyha, kamra, tusoló, WC helyiségekből álló oróklakás melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 150/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



104

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



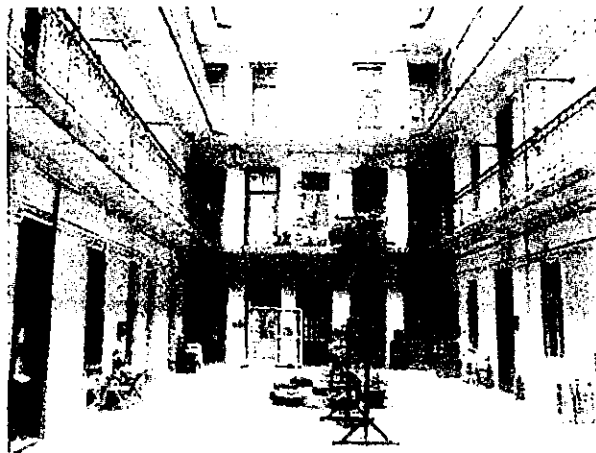
02. utcafronti homlokzat



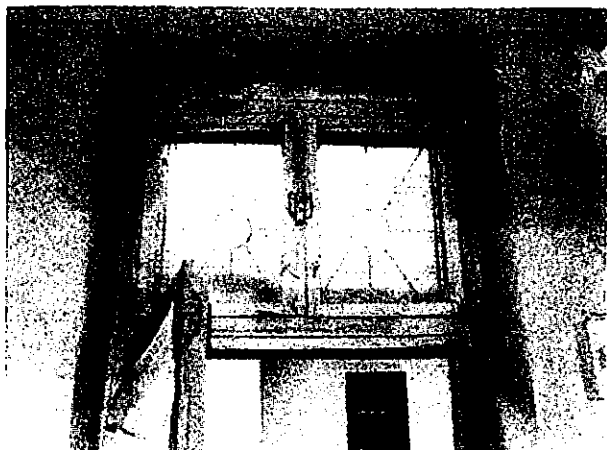
03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti lábazat



05. belső udvar, belső homlokzat



06. bejáratí ajtó környéke



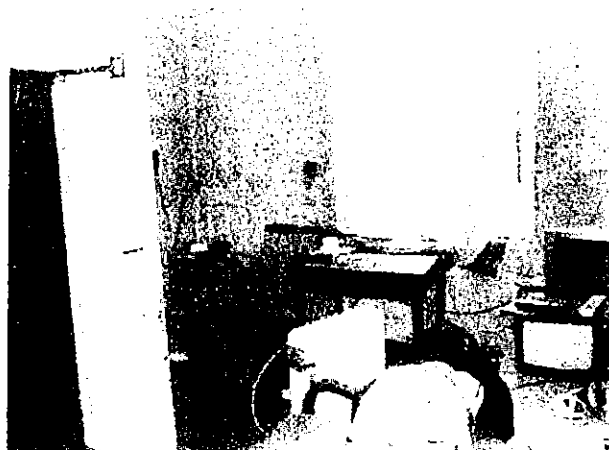
07. bejáratí ajtó környéke



08. konyha



09. szoba



10. szoba



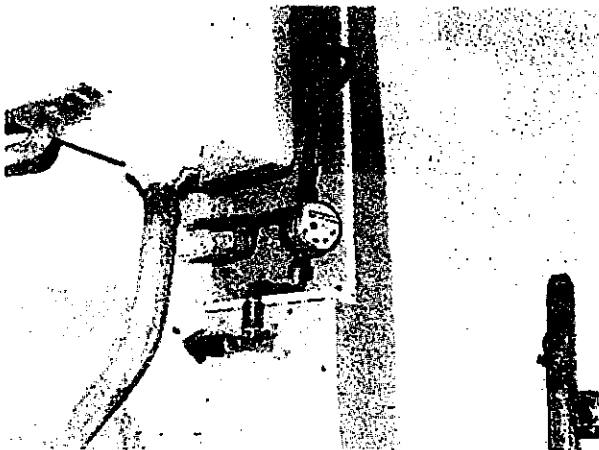
11. falszerkezet, mennyezet



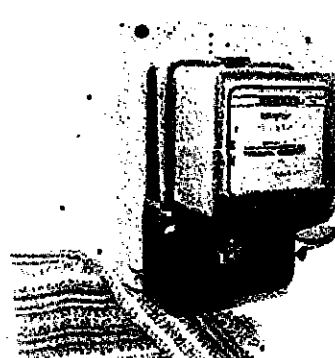
12. beltéri ajtó



13. ablakszerkezet



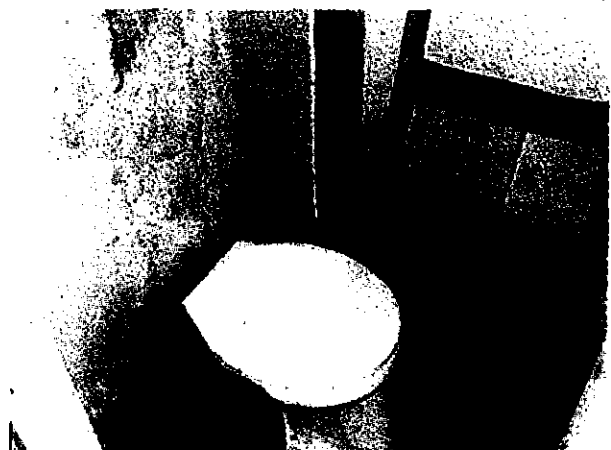
14. vízóra



15. villanyóra



16. vízvételi lehetőség (konyha)



17. WC

R



NYILV. TART. SZ. 000450/2010
JÓZSEF KÖRÚT 69. FSZ. 1.
CÉGINF. SZ. 01-09-942852
ADÓSZ. 22771393-2-42

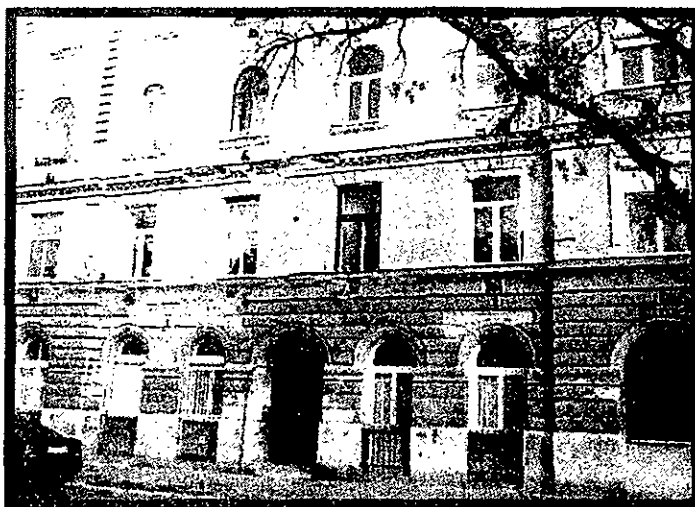
CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: 000450/2010
Iktatószám: JGK-624

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4.
emelet 72.



sám alatti

36018/0/A/75 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-624
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 72.
Helyrajzi száma	: 36018/0/A/75
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 43 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 43 m ² Fajlagos m2 ár: 404 184 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1112 m ²
Eszmei hányad	: 165 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **17 380 000 Ft**
azaz **Tizenhétmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **3 670 000 Ft**
azaz **Hárommillió-hatszázhetvenezer- Ft.**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **10 430 000 Ft**
azaz **Tízmillió-négyszázharmincezer- 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.

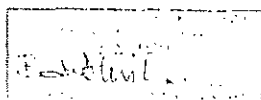
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. december 5.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 21.

2021 JAN 04.



CPR-Vagyonertekelo Kft.
1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 72.

[Handwritten signature]
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:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 72.
Tulajdoni lap szerinti területe:	43,0 m ²
Helyrajzi száma:	36018/0/A/75
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczynegyed kerületrészen, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő, szilárd burkolattal ellátott utcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház legfelső lakószintjének udvari részén érhető el, utcafronti tájolású szobával. A parkolás a közterületen hétköznapi napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. 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.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg nyugati tájolású közbenső telekterületre épített, téglafalú, utcáfronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 4 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglafalú függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás, téglaboltozatos födémekkel, a részben kváderezett díszítéssel ellátott homlokzaton kőporos vakolattal, amely nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, lokálisan felszíni és talaj menti vízesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibákkal rendelkezik (vakolatmállás/omlás, foltosodás). A belső homlokzat szintén felújítandó állapotban van, a közlekedőfolyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a fém tartóelemek és korlátok átrozsdásodtak. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelte lakás bejárata a nyitott közlekedőfolyosó felől nyílik, lift nem beépített az épületben. Az albetét kiépített gáz, víz, közcatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik. Víztételi lehetőség a konyhában található mosogatóból lehetséges, fürdő, WC nem kiépített, az ingatlan komfort nélküli besorolású. Fűtést a konyhában elhelyezett, kéménybe kötött gázkonvektor biztosíthat, működőképessége a szemle időpontjában nem tesztelt, meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A 205 cm bejárati magasságú, 92 cm széles, üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, hő- és biztonságtechnikailag nem megfelelő, esztétikai állapota miatt cseréje javasolt. Az utcáfronti tájolású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db) tok- és szárny szerkezete felújítandó állapotú, üvegezése nem hiányzik. A fal- és padlóburkolatok elhasználdottak, a hallban és a szobában festett hajópadló, a konyhában és a kamrában mozaiklap burkolat található. A konyha mennyezetén kisebb ázási nyom látható, a tartószerkezet állékonyságát nem befolyásolja. A belmagasság 338 cm, galéria nem beépíthető.

Épület:

Épület építési éve:	~1880-1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ács szerkezetű nyereg tető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, hajópadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs kiépítve	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	338 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű (2 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	parapetes gázkonvektor (1 db)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, villanyóra, vízóra	
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 utcafronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, a kőporos vakolaton az emeleti szinteken lokális vakolathibák, folytonossági hiányosságok láthatók. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozsdásodtak.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel és wc-vel, valamint meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel, fűtést a konyhában található, parapetes gázkonvektor biztosíthat, működőképessége nem tesztelt. A padló- és falburkolatok elhasználódtak, felújításuk/cseréjük javasolt. Lokálisan apróbb vízesedés okozta vakolathibák láthatók a konyhai falszerkezeten és mennyezeten.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	mozaiklap	csempe + festett	10,64 m ²	100%	10,64 m ²
kamra	mozaiklap	festett	1,43 m ²	100%	1,43 m ²
hall	hajópadló	festett	13,89 m ²	100%	13,89 m ²
szoba	hajópadló	festett	17,38 m ²	100%	17,38 m ²
mérési korrekció			-0,34 m ²	100%	-0,34 m ²
Összesen:			43,00 m²		43,00 m²
Összesen, kerekítve:			43 m²		43 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

173

8. oldal

S

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 jelezni, 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	1112 m ²
Eszmei hányad:	165 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	18,35 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	3 670 000 Ft , Hárommillió-hatszázhetvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 72.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Bauer Sándor utca	VIII. ker., Visi Imre utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	43	30	36	34	29	34
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 100 000	18 990 000	21 000 000	16 000 000	21 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 000	474 750	555 882	496 552	569 118
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-3%	-1%	-2%	-3%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		3%	3%	0%	3%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-15%	-10%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-18%	-22%	-20%	-32%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		412 452	387 396	434 700	398 234	388 138
Fajlagos átlagár:		404 184 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		17 379 912 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		17 380 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, második emeleti, konvektoros, komfortos, felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31355692
2. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes-felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31905357
3. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotú, elektromos fűtésű, 1 + 1 szobás lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31887651
4. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
5. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, 1 szobás, elektromos fűtésű, átlagos-jó állapotú lakás, utcai tájolású szobával, ingatlan.com/31811403

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

17 380 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft.

175
8

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 72.	VIII., ker., Dugonics utca	VIII., ker., Nagyváradi tér környéke	VIII., ker., Kálvária utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	43	43	45	42
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		125 000	130 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 616	2 600	2 357
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	-1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-10%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
Összes korrekció:		-10%	-4%	-6%
Korrigált fajlagos alapár:		2 355 Ft/m ² /hó	2 496 Ft/m ² /hó	2 228 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 359 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 5. emeleti, összkomfortos, jó állapotú lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31817841
2. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, jó állapotú lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31726968
3. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, komfortos, jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31916948

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 359 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		973 795 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	48 690 Ft
Igazgatási költségek:	2%	19 476 Ft
Egyéb költségek:	5%	48 690 Ft
Költségek összesen:		116 855 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		856 940 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		13 180 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 180 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .

2. oldal 176

50

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a 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:	17 380 000 Ft	100%	17 380 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 180 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	17 380 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 380 000 Ft

azaz, Tizenhétmillió-háromszáznolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcim, vagyonjogok 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 értékbecslásoló 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:

Ingtalan címe: **1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 72.**

Ingtalan piaci forgalmi értéke: **17 380 000 Ft**
azaz **Tizenhétmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 5.
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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingtalanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingtalan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082. Bp. VIII. ker. Kisfaludy u. 38. sz.), az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 36018 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt – az 1993. évi LXXVIII. sz. II és III. sz. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és az 19.1998 (VI. 15.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról 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 hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Diószeghy Sámuel utca 44/a. 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 tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek: 1112 m²
- II. Alapok és felmenő teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak, pillérek, kémények, telekhatároló kerítések.
- III. Közbeső és zárófödémek, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, függőfolyosók szerkezetek) az épületek szigetelése, lépcsők szerkezetek burkolattal együtt, a födémeknél és lépcsőknel a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül.
- IV. Tetőszerkezet tetőhéjalással.

Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a.

2. oldal

S

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

- V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, légudvarok-falai, kéményfedkövek.
- VI. Lakatos- és asztalosszerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Épületbádós-szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, esővíz elvezető esatornák, falfedések).
- VIII. Külsőlábazat, homlokzatburkolatok, közös helyiségek vakolatjai, burkolatai, berendezési tárgyai.
- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek vízmérőéig, a közös helyiségek víz ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- X. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- XI. Elektromosbekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Az épület valamennyi, fentiekben meg nem jelölt berendezési és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezetek (ajtók, ablakok, zárok, vasalatok, stb.).

	Pince:	
XIII.	pincelépcső:	3,85 m ²
XIV.	tároló:	8,71 m ²
XV.	tároló:	27,97 m ²
XVI.	tároló:	36,57 m ²
XVII.	tároló:	18,16 m ²
XVIII.	tároló:	36,48 m ²
XIX.	tároló:	28,22 m ²
XX.	tároló:	86,03 m ²
XXI.	pincelépcső:	15,50 m ²
XXII.	pince:	70,55 m ²
XXIII.	pince:	88,79 m ²
XXIV.	tároló:	98,66 m ²

	Földszint:	
XXV.	kapualj:	20,12 m ²
XXVI.	udvar:	251,56 m ²
XXVII.	légudvar:	1,21 m ²
XXVIII.	légudvar:	1,00 m ²
XXIX.	közös WC:	9,57 m ²
XXX.	melletklépcsőház:	11,05 m ²
XXXI.	légudvar:	1,21 m ²
XXXII.	kapualj:	25,73 m ²
XXXIII.	légudvar:	1,21 m ²
XXXIV.	közös WC:	10,16 m ²
XXXV.	udvar:	56,87 m ²

181

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

XXXVI.	lépcsőház:	23,48 m ²
I. emelet:		
XXXVII.	lépcsőház:	17,99 m ²
XXXVIII.	közös WC:	9,57 m ²
XXXIX.	melléklépcsőház:	11,05 m ²
XL.	közös WC:	10,16 m ²
XLI.	függőfolyosó:	73,25 m ²
II. emelet:		
XLII.	lépcsőház:	17,99 m ²
XLIII.	közös WC:	10,01 m ²
XLIV.	melléklépcsőház:	11,05 m ²
XLV.	közös WC:	10,67 m ²
XLVI.	függőfolyosó:	73,25 m ²
III. emelet:		
XLVII.	lépcsőház:	17,99 m ²
XLVIII.	közös WC:	10,01 m ²
XLIX.	melléklépcsőház:	11,05 m ²
L.	közös WC:	8,80 m ²
LI.	függőfolyosó:	73,25 m ²
IV. emelet:		
LII.	lépcsőház:	17,99 m ²
LIII.	közös WC:	10,23 m ²
LIV.	melléklépcsőház:	11,05 m ²
LV.	közös WC:	10,89 m ²
LVI.	függőfolyosó:	73,25 m ²
Tetőtér:		
LVII.	padláslépcső:	11,05 m ²
LVIII.	tetőtér:	718,56 m ²

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 87 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapesti Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest: VIII. ker., 36018/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a földszint 1. sz. alatti 1 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 162/10000 hányad.

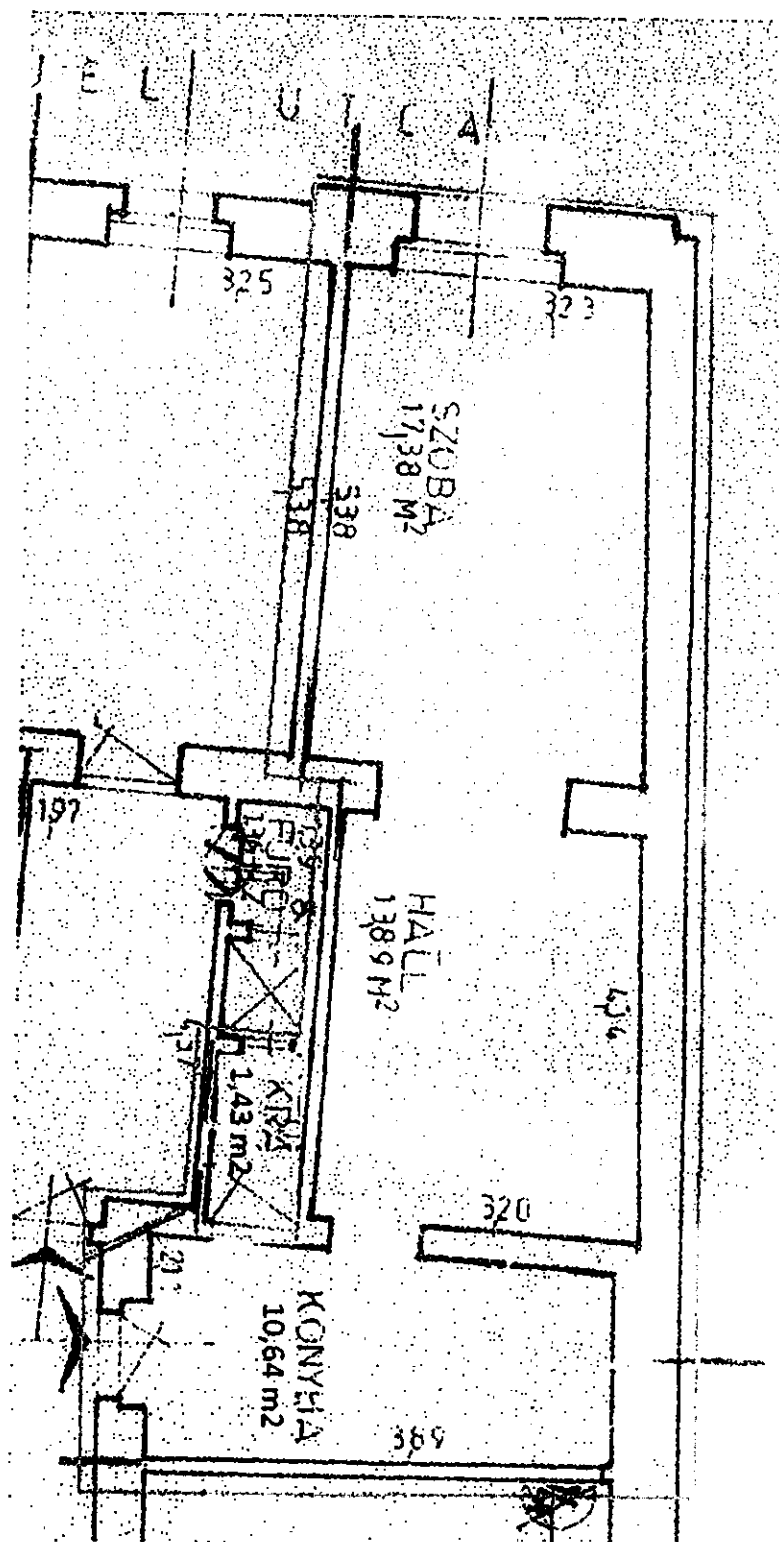
42. oldal 182

Budapest VIII. kerület

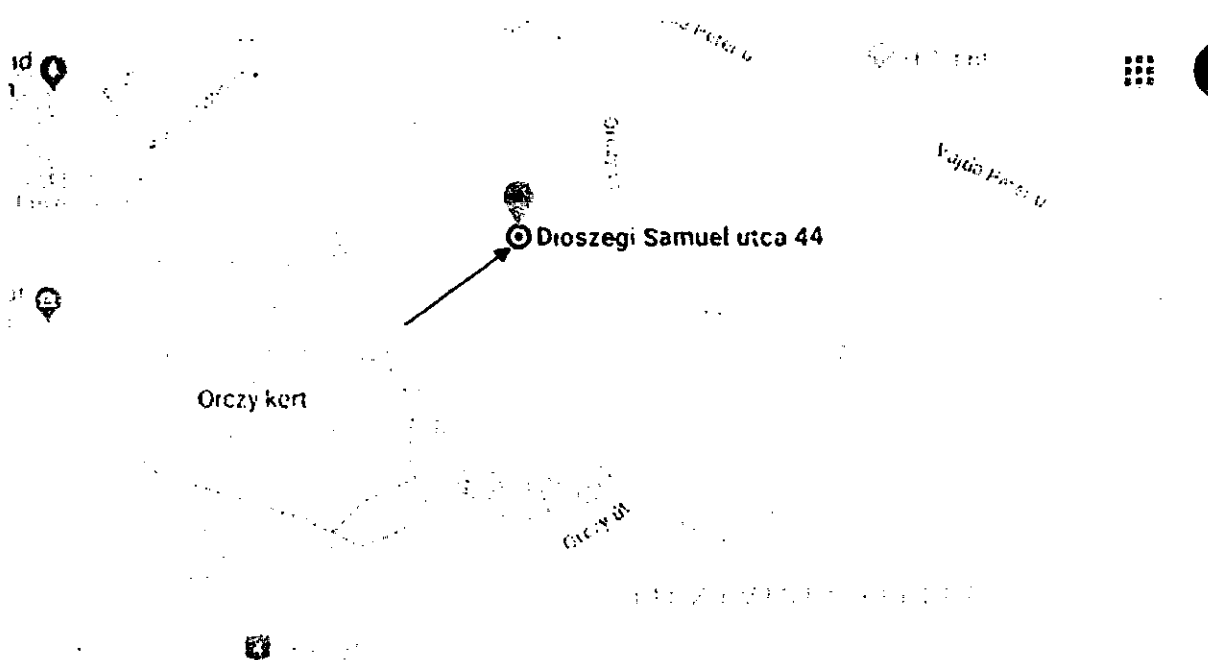
Józsefvárosi Önkormányzat

72. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 72. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/72 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a IV. emelet 69. sz. alatti 1 szobás, 35 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 134/10000 hányad.
73. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 73. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/73 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a IV. emelet 70. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 99/10000 hányad.
74. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 74. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/74 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a IV. emelet 71. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 103/10000 hányad.
75. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 75. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/75 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a IV. emelet 72. sz. alatti 1 szobás, 43 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 165/10000 hányad.
76. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 76. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/76 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a IV. emelet 73. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 98/10000 hányad.
77. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 77. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/77 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a IV. emelet 74. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 98/10000 hányad.
78. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 78. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/78 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a IV. emelet 75. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 98/10000 hányad.
79. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 79. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/79 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a IV. emelet 76. sz. alatti 1 szobás, 45 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 173/10000 hányad.
80. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 80. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/80 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a IV. emelet 77. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 103/10000 hányad.
81. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 81. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/81 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a IV. emelet 78. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 99/10000 hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. társasház utcafronti bejárata



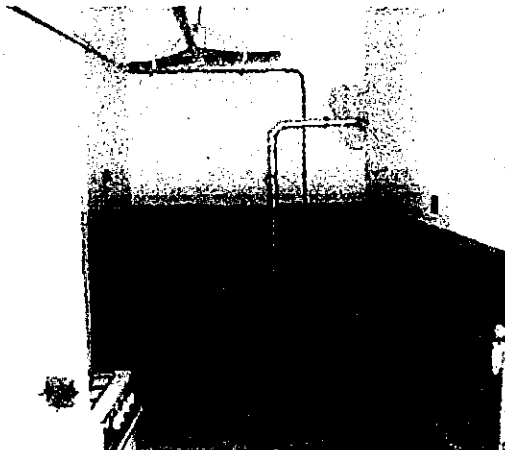
06. belső homlokzat, udvar



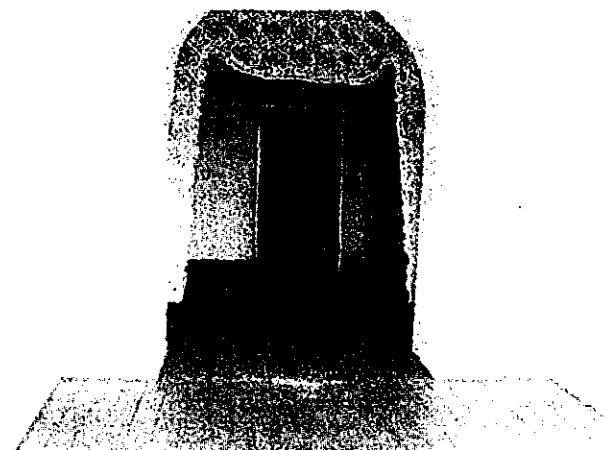
07. belső homlokzat, tető



08. bejáratú ajtó, konyha



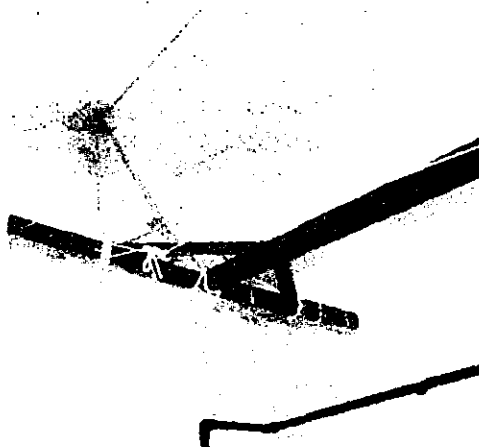
09. konyha



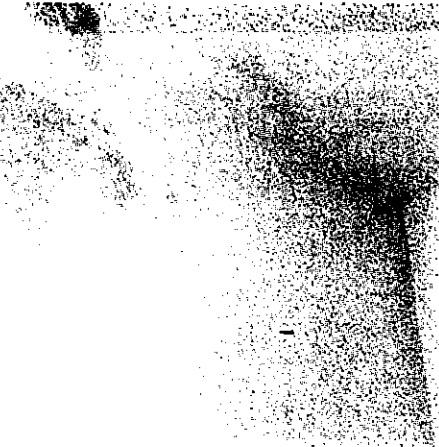
10. szoba, hall



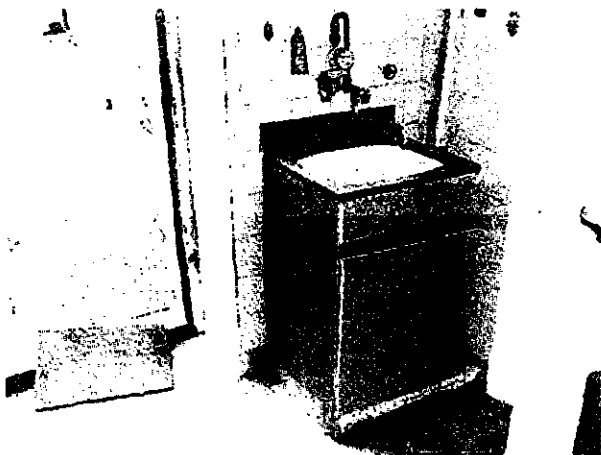
11. szoba



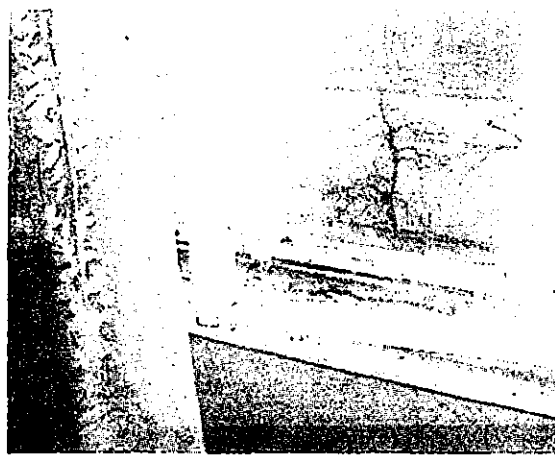
12. ázási nyomok a falszerkezeten



13. ázási nyomok a falszerkezeten



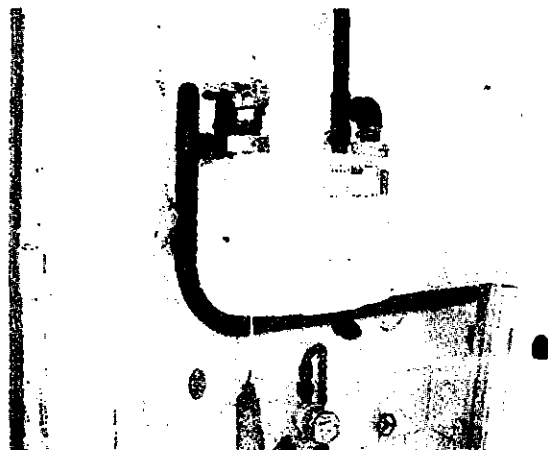
14. vízvételi lehetőség a konyhában, vízóra



15. ablakszerkezet



16. villanyóra



17. gázóra

R



NYILV. TART. SZ.: C00450/2010
JGK-623

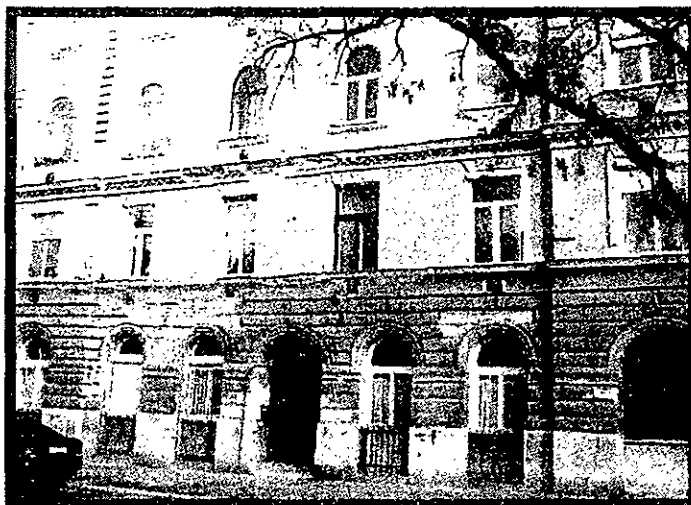
CPR-Vagyonértékelő Kft.



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-623

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 3.
emelet 58.



sorszám alatti

36018/0/A/61 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-623
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 3. emelet 58.
Helyrajzi száma	: 36018/0/A/61
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 26 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 26 m ² Fajlagos m ² ár: 404 005 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1112 m ²
Eszmei hányad	: 98 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **10 500 000 Ft**
azaz **Tízmillió-ötszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 180 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **6 300 000 Ft**
azaz **Hatmillió-háromszázezer- Ft .**

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

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

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

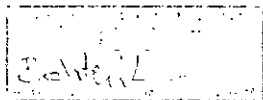
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. december 5.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 29.

2021 JAN 04.



CPR-Vagyontörőelő Kft.

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

2020.12.29. 14:00

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

189

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):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 3. emelet 58.
Tulajdoni lap szerinti területe:	26,0 m ²
Helyrajzi száma:	36018/0/A/61
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczynegyed kerületrészen, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő, szilárd burkolattal ellátott utcában, közbelső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház harmadik emeletének udvari részén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznapi napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. 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.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg nyugati tájolású közbelső telekterületre épített, téglafalú, utcáfronti zártosított beépítésű, pince + földszint + 4 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglafalú függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás, téglaboltozatos födémmel, a részben kváderezett díszítéssel ellátott homlokzaton kőporos vakolattal, amely nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, lokálisan felszíni és talaj menti vízesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibákkal rendelkezik (vakolatmállás/omlás, foltosodás). A belső homlokzat szintén felújítandó állapotban van, a közlekedőfolyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a fém tartóelemek és korlátok átrozsdásodtak. A tetőszerkezet és az ereszszerkezet rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelt lakás bejárata a nyitott közlekedőfolyosó felől nyílik, lift nem beépített az épületben. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsonka és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített mérőórák vannak. Víztelítési lehetőség a konyhában vízcsokról lehetséges, fürdő, WC nem kiépített, az ingatlan komfort nélküli besorolású. Fűtést a szobában elhelyezett parafetes gázkonvektor biztosíthat, működőképessége a szemle időpontjában nem tesztelt, meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A 205 cm bejárati magasságú, üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, előtte oldalra nyíló fém ráccsal, melyek együttesen biztonságtechnikailag megfelelőek, hőtechnikailag elavult, esztétikai állapota miatt cseréje javasolt. A belső udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db) tok- és szárny szerkezete felújítandó állapotú. A fal- és padlóburkolatok elhasználódottak, a konyha mennyezetén kisebb ázási nyom látható, a homlokzati nyílászárók környékén repedések, melyek a tartószerkezet állékonyságát nem befolyásolják. A belmagasság 330 cm, galéria nem beépíthető.

Épület:

Épület építési éve:	~1880-1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ács szerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs kiépítve	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	330 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	parafetes gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsonka	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, villanyóra, vízóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

191
4. oldal
80

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, a kőporos vakolaton az emeleti szinteken lokális vakolathibák, folytonossági hiányosságok láthatók. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozsdásodtak.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel és wc-vel, valamint meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel, fűtést parafés gázkonvektor biztosíthat, működőképessége nem tesztelt. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, lokálisan apróbb vakolathibák láthatók a falszerkezeten. A lakhatás feltételeit jelenleg nem teljesíti.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	linóleum	csempe + festett	9,56 m ²	100%	9,56 m ²
szoba	kerámialap	festett	17,30 m ²	100%	17,30 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,86 m ²	100%	-0,86 m ²
Összesen:			26,00 m ²		26,00 m ²
Összesen, kerekítve:			26 m ²		26 m ²

Megjegyzés:

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

192

5. oldal

S

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 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 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 módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapir hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. \text{ IV. n.év})$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

193
6. oldal
S

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 össztértekhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	1112 m ²
Eszmei hányad:	98 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,90 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Díszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	2 180 000 Ft , Kettőmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 3. emelet 58.	VIII. ker., Dobozí utca	VIII. ker., Bauer Sándor utca	VIII. ker., Vési Imre utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	26	30	36	34	29	34
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 100 000	18 990 000	21 000 000	16 000 000	21 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 000	474 750	555 882	496 552	569 118
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	1%	1%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-15%	-10%	-20%
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%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-19%	-24%	-20%	-29%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		412 452	384 548	421 359	398 731	402 935
Fajlagos átlagár:		404 005 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 504 130 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 500 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, második emeleti, konvektoros, komfortos, felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31355692
2. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes-felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31905357
3. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotú, elektromos fűtésű, 1 + 1 szobás lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31887651
4. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
5. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, 1 szobás, elektromos fűtésű, átlagos-jó állapotú lakás, utcai tájolású szobával, ingatlan.com/31811403

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

10 500 000 Ft

azaz Tízmillió-ötszázezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 3. emelet 58.	VIII., ker., Kőrös utca 5.	VIII., ker., Orczy út	VIII., ker., Visi Imre utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	26	26	27	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	85 000	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 942	2 833	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-3%	-6%	-6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	-11%	-4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 707 Ft/m ² /hó	2 536 Ft/m ² /hó	2 736 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 660 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31888023
2. adat: Orczynegyed, 1. emeleti, komfortos, átlagos állapotú lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31684676
3. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, összkomfortos, jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31916948

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 660 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		663 936 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	33 197 Ft
Igazgatási költségek:	2%	13 279 Ft
Egyéb költségek:	5%	33 197 Ft
Költségek összesen:		79 672 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		584 264 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 990 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 990 000 Ft

azaz Nyolcmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .

Eredet

196

S

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	10 500 000 Ft	100%	10 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 990 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	10 500 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 500 000 Ft

azaz, Tízmillió-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 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 befolyásoló 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: **1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 3. emelet 58.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **10 500 000 Ft**
azaz **Tízmillió-ötszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 5.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. december 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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

S

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatási és Felderítési Főosztály
Budapest, XI. B. József utca 59. 1513 Budapest, FI 415

Dátum: 2011

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes adatok
Készítve: 2011.08.01 09:00:00
2011.08.01

BUDAPEST VIII. KER.

Tulajdoni lap: 36.10/01/A/61 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Diószegi Sámuel utca 44/A. 3. emelet, apto 58 "szociális lakás"

IRÉSZ

1. Az egyes önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	személyi helyiség	területi adó	területi adó
lakás	24	1	0	36018/0001	szociális lakás
Bérelőre adás: 1991.01.01-től 1991.01.01-ig					

2. bejegyzés hatálya: 2002.11.09-től 2002.11.09-ig

Tartoztatás

Az alapító okirat adatai hozzájáruló melléklet, melyek

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 100

bejegyzés hatálya: 2002.11.09-től 2002.11.09-ig

jogok: 100% és 100% - 100% 100% 100% 100%

jogok: 100% és 100%

jogok: 100% és 100%

100% és 100%

100% és 100%

IRÉSZ

1089 BUDAPEST VIII. KER.

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

199
old

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Kisfalud Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082. Bp. VIII. ker. Kisfaludy u. 38. sz.), az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 36018 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt – az 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és az 1998. (VI. 15.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról 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 hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Diószeghy Sámuel utca 44/a. 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 tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek. 1112 m²
- II. Alapok és felmenő teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak, pillérek, kémények, telekhatároló kerítések.
- III. Közbenso és zárófödémek, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváthók, függőfolyosók szerkezetek) az épületek szigetelése, lépcsők szerkezetek burkolattal együtt, a födémeknél és lépcsőknél a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül.
- IV. Tetőszerkezet tetőhéjalással.

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

- V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, légudvarok-falai, kéményfedkövek.
- VI. Lakatos- és asztalosszerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Épületbádogos-szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, esővíz elvezető csatornák, falfedések).
- VIII. Külsőlábazat, homlokzatburkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, berendezési tárgyai.
- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezeték a külön tulajdonú illetőségek vízmérőrájáig a közös helyiségek víz ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- X. Csatornabekötés csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdonú illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- XI. Elektromosbekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdonú illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Az épület valamilyen, fentiekben meg nem jelölt berendezési és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezetek (ajtók, ablakok, záruk, vasalatok, stb.).

	Pince:	
XIII.	pincelépcső:	3,85 m ²
XIV.	tároló:	8,71 m ²
XV.	tároló:	27,97 m ²
XVI.	tároló:	36,57 m ²
XVII.	tároló:	18,16 m ²
XVIII.	tároló:	36,48 m ²
XIX.	tároló:	28,22 m ²
XX.	tároló:	86,03 m ²
XXI.	pincelépcső:	15,50 m ²
XXII.	pince:	70,55 m ²
XXIII.	pince:	88,79 m ²
XXIV.	tároló:	98,66 m ²

	Földszint:	
XXV.	kapualj:	20,12 m ²
XXVI.	udvar:	251,56 m ²
XXVII.	légudvar:	1,21 m ²
XXVIII.	légudvar:	1,00 m ²
XXIX.	közös WC:	9,57 m ²
XXX.	melléklépcsőház:	11,08 m ²
XXXI.	légudvar:	1,21 m ²
XXXII.	kapualj:	25,73 m ²
XXXIII.	légudvar:	1,21 m ²
XXXIV.	közös WC:	10,16 m ²
XXXV.	udvar:	56,87 m ²

201
34. oldal

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

XXXVI.	lépcsőház:	23,48 m ²
	I. emelet:	
XXXVII.	lépcsőház:	17,99 m ²
XXXVIII.	közös WC:	9,57 m ²
XXXIX.	melléklépcsőház:	11,05 m ²
XL.	közös WC:	10,16 m ²
XLI.	függőfolyosó:	73,25 m ²
	II. emelet:	
XLII.	lépcsőház:	17,99 m ²
XLIII.	közös WC:	10,01 m ²
XLIV.	melléklépcsőház:	11,05 m ²
XLV.	közös WC:	10,67 m ²
XLVI.	függőfolyosó:	73,25 m ²
	III. emelet:	
XLVII.	lépcsőház:	17,99 m ²
XLVIII.	közös WC:	10,01 m ²
XLIX.	melléklépcsőház:	11,05 m ²
L.	közös WC:	8,80 m ²
LI.	függőfolyosó:	73,25 m ²
	IV. emelet:	
LII.	lépcsőház:	17,99 m ²
LIII.	közös WC:	10,23 m ²
LIV.	melléklépcsőház:	11,05 m ²
LV.	közös WC:	10,89 m ²
LVI.	függőfolyosó:	73,25 m ²
	Tetőtér:	
LVII.	padláslépcső:	11,05 m ²
LVIII.	tetőtér:	718,56 m ²

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 87 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven I. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a földszint 1. sz. alatti 1 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 162/10000 hányad.

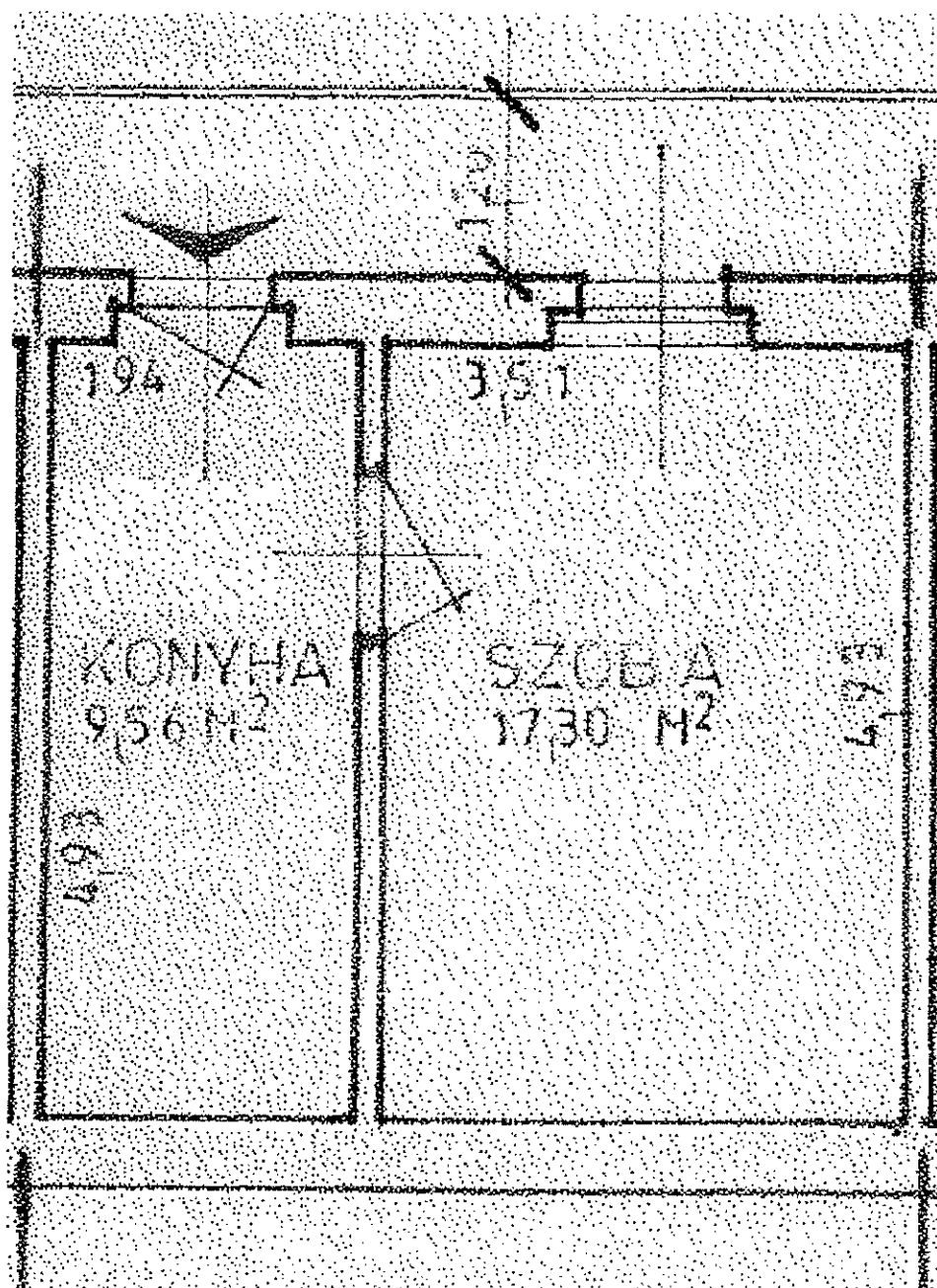
202
90

Budapest VIII. kerület

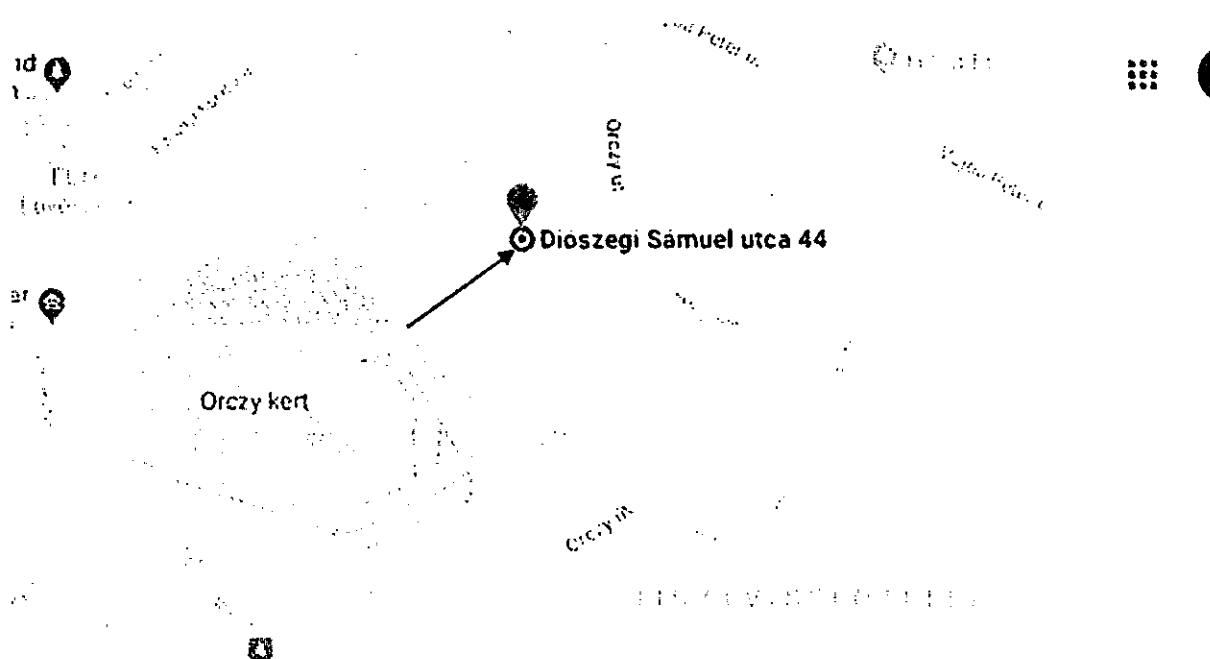
Józsefvárosi Önkormányzat

52. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 52. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/52 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a II. emelet 49/a. sz. alatti 1 szobás, 17 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 66/10000 hányad.
53. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 53. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/53 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 50. sz. alatti 1 szobás, 45 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 174/10000 hányad.
54. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 54. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 51. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 105/10000 hányad.
55. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 55. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/55 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 52. sz. alatti 1 szobás, 35 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 134/10000 hányad.
56. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 56. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/56 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 53. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 99/10000 hányad.
57. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 57. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/57 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 54. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 103/10000 hányad.
58. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 58. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/58 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 55. sz. alatti 1 szobás, 44 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 167/10000 hányad.
59. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 59. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/59 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 56. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 98/10000 hányad.
60. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 60. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/60 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 57. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 98/10000 hányad.
61. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 61. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/61 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a III. emelet 58. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 98/10000 hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. társasház utcafronti bejárata



06. belső homlokzat, udvar



07. belső homlokzat, tető



08. bejárat, konyha



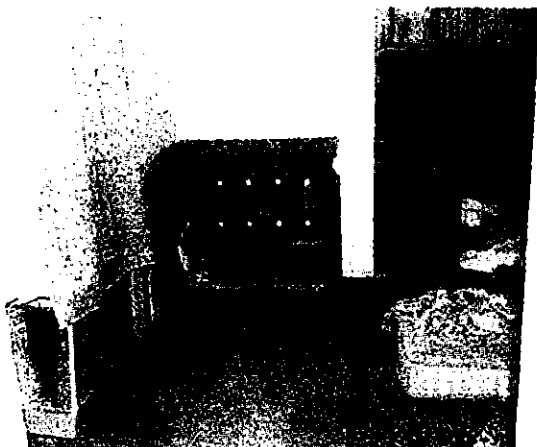
09. bejárat, ajtó környéke



10. konyha



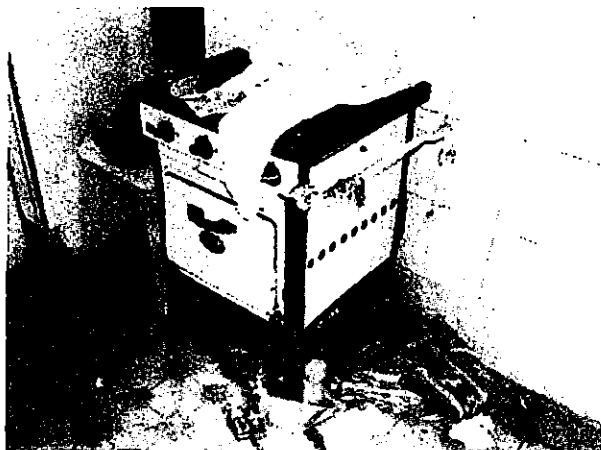
11. konyha



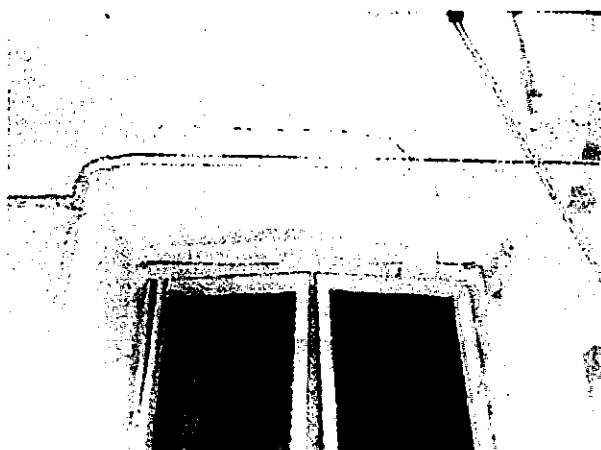
12. ázási nyomok a falszerkezeten



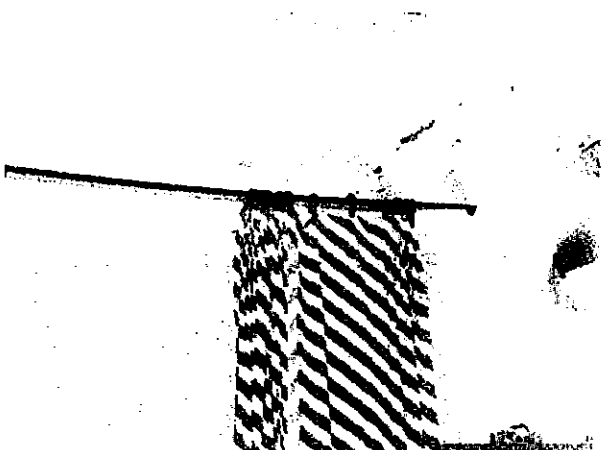
13. ázási nyomok a falszerkezeten



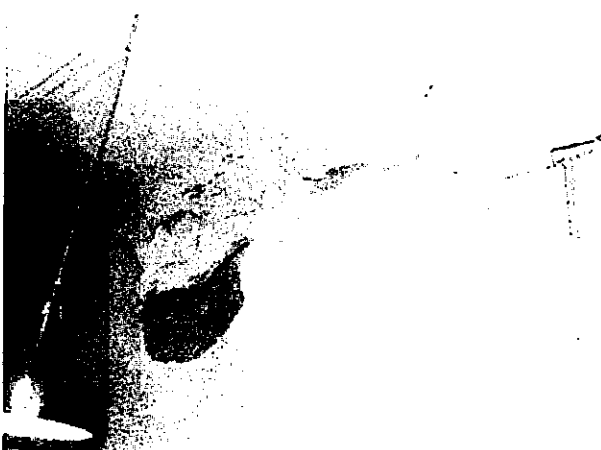
14. gázbekötés



15. repedések a falszerkezeten



16. vakolathiba a falszerkezeten



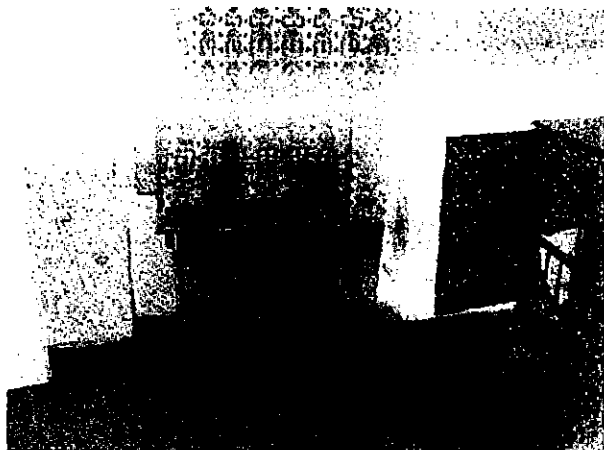
17. vakolathiba a falszerkezeten



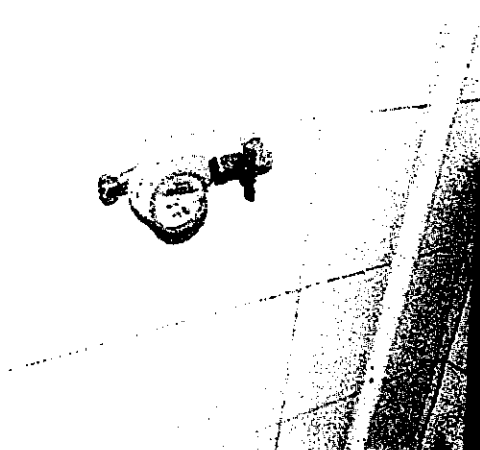
18. repedések a falszerkezeten



19. ablakszerkezet



20. gázkonvektor



21. vízóra



22. villanyóra



23. gázóra

R



2020. 12. 02.
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-622

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-622

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 1.
emelet 2.



sorszám alatti

35976/0/A/21 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

209
S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-622
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 1. emelet 2.
Helyrajzi száma	: 35976/0/A/21
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 39 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 39 m ² Fajlagos m2 ár: 390 665 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 958 m ²
Eszmei hányad	: 359 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **15 240 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **6 880 000 Ft**
azaz **Hatmillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **9 140 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-egyszáznegyvenezer- 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.

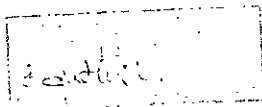
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. december 9.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 29.

2021 JAN 04.



CPR Ingatlanértékelő Kft.
1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 1. emelet 2.

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

210
F

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):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 1. emelet 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	39,0 m ²
Helyrajzi száma:	35976/0/A/21
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: 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 kerületrészben, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő, szilárd burkolattal ellátott utcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház első emeletének udvari részén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznapi napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. 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.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a zártosú beépítésű társasház utcafronttól távolabb eső épületszárnyának legfelső lakószintjén érhető el. Az utcafronti részen alagsor + félemelet, a belső udvari részen földszint + 2 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek utolsó harmadában épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémmel. A homlokzat mind az utcafronti, mind a belső részen felújítandó állapotú, jelentős vakolathibákkal, hiányosságokkal. A függőfolyosók tartó fém elemei és a korlátok átrozsdásodtak, de szerkezetiileg megfelelőek, a kitöltő simított beton repedezett, nincs aládúcolás. A tetőszerkezet és az ereszcatorna állapota megfelelő, a felszíni vízelvezetést biztosítja.

A fa tok- és szárny szerkezetű, 210 cm bejárat magasságú, üvegezett bejárat ajtó biztonságtechnikailag nem megfelelő, esztétikailag jelentős felújítása, cseréje szükséges. A belső falszerkezet jelentősen amortizált állapotban van, a padozaton a konyhában mozaiklapra terített linóleum, az egyik szobában hajópadló, a másikban parketta található. A szobák falszerkezetén szerkezeti hibára utaló jelek nem láthatók, nincs vízesedés, illetve abból adódó salétromosodás, penészesedés, vakolatomlás sem, a konyhában a mennyezeten jelentős vakolatomlás látható, a falak – vélhetően korábbi tüzeset miatt – kormosak, a lábazati részen korábbi, szakszerűtlen javítási nyomokkal. Közműrendszerek közül a villany, víz, közcatorna kiépített, feltöltött villanyóra megtalálható, vízóra a szemle során nem fellelhető, gázcsanak a bejárat ajtó előtt. Fűtést a konyhában lévő vaskályha biztosíthat, meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített, a konyhában és az egyik szobában kéménykürtő megtalálható. A belső udvari tájolású párnafa tokozású homlokzati nyílászárók felújítandó állapotban vannak, a szerkezetek vetemedettek. A belmagasság 320 cm, galéria nem kiépíthető.

Épület:

Épület építési éve:	~1880-1900 között	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	utcafront: alagsor + félemelet, udvar: pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	közepes
Tetőszerkezte:	fa ács szerkezetű nyereg tető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklapra terített linóleum, hajópadló, csaphornyos parketta	felújítandó
Vízes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	felújítandó
Vízes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablakok	felújítandó
Bejárat nyílás magassága:	210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	320 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	tömörfa tok szerkezetek, szárny szerkezet nélkül	felújítandó
Fűtési rendszer:	vaskályha konyhában	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	
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:

A homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, mind az utcáfronton, mind a belső homlokzaton jelentős mértékű vakolathibák, hiányosságok láthatók, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fémszerkezeti elemek átrozsdásodtak. A felszíni vízelvezetés biztosított.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel és WC-vel, valamint fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, lokálisan szerkezeti és esztétikai hibák (vizesedés, tűzkár okozta kormosodás, szakszerűtlen javítások) nyomai láthatók a falszerkezeten. Víztételi lehetőség biztosított, közcsatornára rácsatlakoztatott a lakás.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	mozaiklap + PVC	festett	11,54 m ²	100%	11,54 m ²
szoba	hajópadló	festett	15,32 m ²	100%	15,32 m ²
szoba	parketta	tapétázott + festett	12,12 m ²	100%	12,12 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,02 m ²	100%	0,02 m ²
<i>Összesen:</i>			39,00 m ²		39,00 m ²
<i>Összesen, kerekítve:</i>			39 m ²		39 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 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 becslés. 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 (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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. IV. n.év)$
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 egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	958 m ²
Eszmei hányad:	359 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	34,39 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	6 880 000 Ft , Hatmillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 1. emelet 2.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Bauer Sándor utca	VIII. ker., Visi Imre utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	39	30	36	34	29	34
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 100 000	18 990 000	21 000 000	16 000 000	21 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 000	474 750	555 882	496 552	569 118
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	0%	-1%	-1%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-15%	-10%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés, tűzkár)		-5%	0%	-5%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-26%	-20%	-26%	-21%	-31%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		378 154	377 765	412 941	390 148	394 317
Fajlagos átlagár:		390 665 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		15 235 935 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		15 240 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, második emeleti, konvektoros, komfortos, felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31355692
2. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes-felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31905357
3. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotú, elektromos fűtésű, 1 + 1 szobás lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31887651
4. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
5. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, 1 szobás, elektromos fűtésű, átlagos-jó állapotú lakás, utcai tájolású szobával, ingatlan.com/31811403

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

15 240 000 Ft

azaz Tizenötmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 1. emelet 2.	VIII., ker., Nagy Fuváros utca 20	VIII., ker., Bérkocsis utca	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	39	36	35	36
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		99 000	99 000	99 900
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 475	2 546	2 498
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-2%	-2%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-17%	-12%
Korrigált fajlagos alapár:		2 190 Ft/m ² /hó	2 113 Ft/m ² /hó	2 210 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 171 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, jó állapotú, 1 szobás, komfortos, galériázott lakás, ingatlan.com/30252557
3. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos-jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 171 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		812 822 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	40 641 Ft
Igazgatási költségek:	2%	16 256 Ft
Egyéb költségek:	5%	40 641 Ft
Költségek összesen:		97 539 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		715 284 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 000 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 000 000 Ft

azaz Tizenegymillió- 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:	15 240 000 Ft	100%	15 240 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 000 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	15 240 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 240 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-kettőszáznegyvenezer- 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 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelte 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 épületgépeszeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 1. emelet 2.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 15 240 000 Ft

azaz Tizenötmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 9.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. december 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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
1089 Budapest, XI. kerület, 1124 Diószegi Sámuel utca 12. 1. emelet 2.

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési

Nagyterületi szám: 8. 101.04.40. 176.00.00.

Tulajdoni lap

BUDAPESTI VITK KFT

Boltosulter: 35976/0/A/21 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VITK KFT Diószegi Sámuel utca 12. 1. emelet 2. ajtó

I RÉSZ

1. Az egyenlőre megvásárolt ingatlan adatai:

megnevezés	terület	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke
------------	---------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

terület	176.00.00	176.00.00	176.00.00	176.00.00	176.00.00
---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

terület mértéke	176.00.00	176.00.00	176.00.00	176.00.00	176.00.00
-----------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

2. Egyéb adatok: 12610000000000000000

Tulajdoni lap

Az alábbi adatok az ingatlan adataihoz tartoznak.

II RÉSZ

3. Tulajdoni lap adatai:

Egyéb adatok: 12610000000000000000

Egyéb adatok: 12610000000000000000

Egyéb adatok: 12610000000000000000

Egyéb adatok: 12610000000000000000

Egyéb adatok: 12610000000000000000

Egyéb adatok: 12610000000000000000

III RÉSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

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

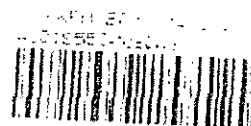
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont
alapító okirat

Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12.

(Hrsz.: 35976)



2003.

Budapest VIII. kerület

1. oldal

13. oldal

121

8

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat**Társasház tulajdoni alapító okirat****Budapest, VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 12.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (1084 Budapest, Orf. u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 35976 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 12. szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlant az 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. sz. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 29/2006. (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházaktól szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 12. Társasház****II. A közös és külön tulajdon****Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.**

Valamint egy-egy külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a mellékelt táblában foglalt

I.	terület	m ²
Összesen:		958 m ²
II.	terület	2,80 m ²
III.	terület	2,80 m ²
IV.	terület	3,68 m ²
V.	terület	4,92 m ²
VI.	terület	4,92 m ²
VII.	terület	18,00 m ²
VIII.	terület	12,40 m ²
IX.	terület	2,68 m ²

Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 12.

2. oldal

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat

X.	tároló	7,02 m ²
XI.	tároló	1,24 m ²
XII.	tároló	13,86 m ²
XIII.	közlekedő	5,07 m ²
XIV.	lepcső	2,23 m ²
XV.	tároló	1,82 m ²
XVI.	tároló	1,82 m ²
XVII.	tároló	1,82 m ²
XVIII.	tároló	1,82 m ²
XIX.	tároló	1,59 m ²
XX.	tároló	1,38 m ²
XXI.	tároló	1,92 m ²
XXII.	tároló	1,88 m ²
XXIII.	tároló	1,88 m ²
XXIV.	tároló	1,88 m ²
XXV.	közlekedő	11,66 m ²
XXVI.	tároló	1,84 m ²
XXVII.	tároló	1,81 m ²
XXVIII.	tároló	1,81 m ²
XXIX.	tároló	2,70 m ²
XXX.	tároló	2,63 m ²
XXXI.	tároló	2,63 m ²
XXXII.	tároló	2,63 m ²
XXXIII.	tároló	2,63 m ²
XXXIV.	tároló	2,94 m ²
XXXV.	tároló	2,94 m ²
XXXVI.	tároló	2,94 m ²
XXXVII.	közlekedő	9,12 m ²
XXXVIII.	tároló	2,84 m ²
XXXIX.	közlekedő	12,06 m ²
XL.	lepcső	2,23 m ²

Főlépcső:

XLII.	kapuajtó	24,89 m ²
XLIII.	lepcső	5,95 m ²
XLIV.	korlát	0,74 m ²
XLV.	szoros WC	2,36 m ²
XLVI.	lepcsőház	4,93 m ²
XLVII.	lepcsőház	2,36 m ²
XLVIII.	lepcsőház	1,94 m ²
XLIX.	lepcsőház	1,94 m ²
L.	indító	307,24 m ²
LI.	tároló	3,85 m ²

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat**I. emelet:**

LII	függőfolyosó	24,51 m ²
LIII	padlófűtés	2,26 m ²
LIV	közlekedő	1,46 m ²
LV	közös WC	0,96 m ²
LVI	közös WC	2,76 m ²
LVII	függőfolyosó	42,03 m ²
LVIII	lépcsőház	8,06 m ²

II. emelet:

LIX	padlófűtés	265,16 m ²
LX	közös WC	0,94 m ²
LXI	közlekedő	2,51 m ²
LXII	közös WC	2,76 m ²
LXIII	függőfolyosó	42,03 m ²
LXIV	lépcsőház	4,03 m ²

LXV	Alacsony magasságú tető.
LXVI	Alacsony magasságú tető.
LXVII	Az épület alagsor- és földszint-felvezetése, pillérek és lépcsőpillérek.
LXVIII	Földszint- és alagsor-építési alapok és falváltások, függőfolyosók, szociális, lépcsőházak stb.
LXIX	Az épület föld-felvezetése tetőhézagokkal és a kapcsolók, fölszabott alagsor-vezetése.
LXX	Bondokzatok falazatépítéssel és a kapcsolódó építési-technológiai szerkezettel.
LXXI	Bondokzatok földszint-vezetése, építészeti és építészeti és építészeti alagsor-vezetése.
LXXII	Közös folyosók, lépcsőházak szerkezetei, fal- és padlóburkolatok.
LXXIII	Földszint-vezeték.
LXXIV	Vízvezeték hálózati az épületbe való bekötésétől a külön tulajdon illetőségű becsatlakozó vezetékig, a közös használatú helyiségek vezeték, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
LXXV	Szennyvíz-vezeték, hálfűtő az épületbe való bekötésétől a külön tulajdon illetőségű becsatlakozó vezetékig, a közös használatú helyiségek vezeték.
LXXVI	Földszint-vezeték az épületbe való bekötésétől a külön tulajdon illetőségű becsatlakozó vezetékig, a közös használatú helyiségek vezeték, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
LXXVII	Vízvezeték hálózati az épületbe való bekötésétől a külön tulajdon illetőségű becsatlakozó vezetékig, a közös használatú helyiségek vezeték, felszerelési tárgyai és szerelvényei.

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadról áll.

A társasházhoz összesen 38 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonosiársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekkel hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. pincesz. 12 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (raktár 1.) és a közös tulajdonból 112/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Önkormányzatát illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. pincesz. 19 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (raktár 2.) és a közös tulajdonból 172/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. pincesz. 23 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (műhely) és hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 213/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 18. sz. alatti 1 szobás, 33 m² alapterületű oroklakás és hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 308/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 1. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű oroklakás és hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 256/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 5. sz. alatti 1 szobás, 38 m² alapterületű oroklakás és hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 353/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 6. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű oroklakás és hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 251/10000 hányad.

Budapest VIII. kerületJószefvárosi Önkormányzat

18. A Budapest Főváros - Józsefvárosi Önkormányzat illeti a tervén 18. számú alplot.
Budapest VIII. ker. 35976/A/18. alplot felvett, természetben a Budapest VIII. ker.
Diószeghy Sámuel utca 12. I. emelet 24. sz. alatt 1 szobás, 30 m² alapterületű orálklakás
területén, melynek területe az önkormányzat tulajdonából 277/10000 kinyert.

19. A Budapest Főváros - Józsefvárosi Önkormányzat illeti a tervén 19. számú alplot.
Budapest VIII. ker. 35976/A/19. alplot felvett, természetben a Budapest VIII. ker.
Diószeghy Sámuel utca 12. I. emelet 24. sz. alatt 2 szobás, 79 m² alapterületű orálklakás
területén, melynek területe az önkormányzat tulajdonából 731/10000 kinyert.

20. A Budapest Főváros - Józsefvárosi Önkormányzat illeti a tervén 20. számú alplot.
Budapest VIII. ker. 35976/A/20. alplot felvett, természetben a Budapest VIII. ker.
Diószeghy Sámuel utca 12. I. emelet 17. sz. alatt 1 szobás, 34 m² alapterületű orálklakás
területén, melynek területe az önkormányzat tulajdonából 400/10000 kinyert.

21. A Budapest Főváros - Józsefvárosi Önkormányzat illeti a tervén 21. számú alplot.
Budapest VIII. ker. 35976/A/21. alplot felvett, természetben a Budapest VIII. ker.
Diószeghy Sámuel utca 12. I. emelet 2. sz. alatt 2 szobás, 39 m² alapterületű orálklakás
területén, melynek területe az önkormányzat tulajdonából 359/10000 kinyert.

22. A Budapest Főváros - Józsefvárosi Önkormányzat illeti a tervén 22. számú alplot.
Budapest VIII. ker. 35976/A/22. alplot felvett, természetben a Budapest VIII. ker.
Diószeghy Sámuel utca 12. I. emelet 4. sz. alatt 2 szobás, 43 m² alapterületű orálklakás
területén, melynek területe az önkormányzat tulajdonából 393/10000 kinyert.

23. A Budapest Főváros - Józsefvárosi Önkormányzat illeti a tervén 23. számú alplot.
Budapest VIII. ker. 35976/A/23. alplot felvett, természetben a Budapest VIII. ker.
Diószeghy Sámuel utca 12. I. emelet 5. sz. alatt 1 szobás, 12 m² alapterületű orálklakás
területén, melynek területe az önkormányzat tulajdonából 112/10000 kinyert.

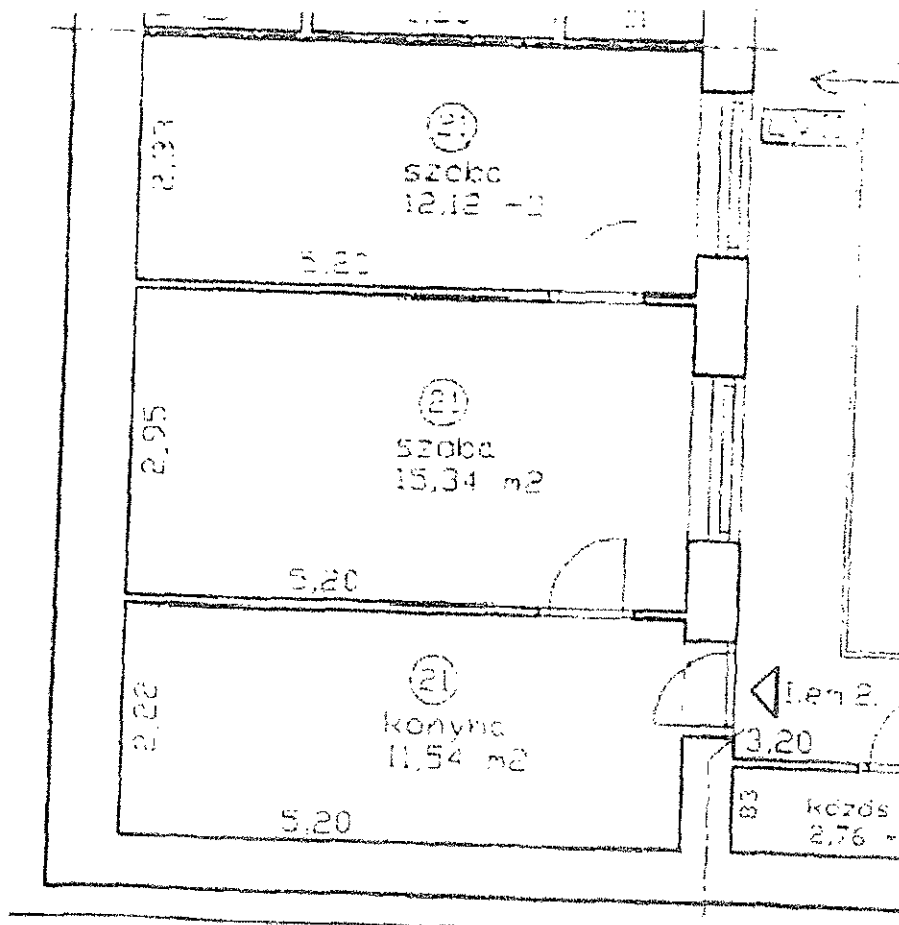
24. A Budapest Főváros - Józsefvárosi Önkormányzat illeti a tervén 24. számú alplot.
Budapest VIII. ker. 35976/A/24. alplot felvett, természetben a Budapest VIII. ker.
Diószeghy Sámuel utca 12. I. emelet 8. sz. alatt 1 szobás, 28 m² alapterületű orálklakás
területén, melynek területe az önkormányzat tulajdonából 258/10000 kinyert.

25. A Budapest Főváros - Józsefvárosi Önkormányzat illeti a tervén 25. számú alplot.
Budapest VIII. ker. 35976/A/25. alplot felvett, természetben a Budapest VIII. ker.
Diószeghy Sámuel utca 12. I. emelet 10. sz. alatt 1 szobás, 18 m² alapterületű orálklakás
területén, melynek területe az önkormányzat tulajdonából 168/10000 kinyert.

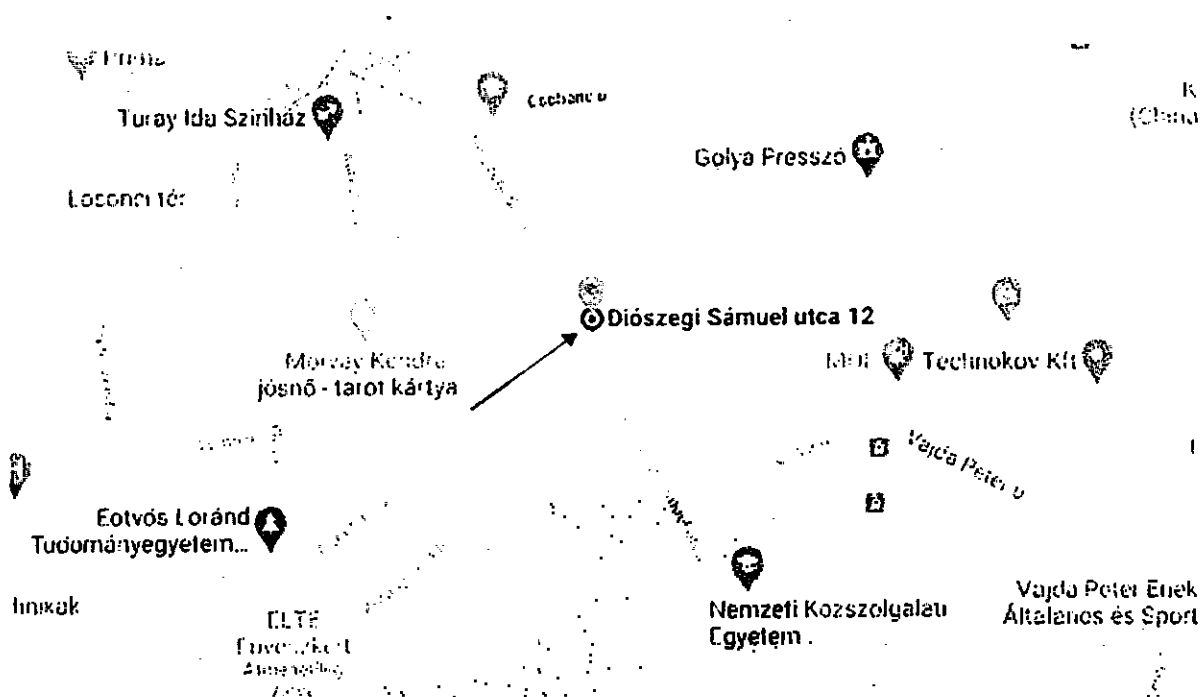
26. A Budapest Főváros - Józsefvárosi Önkormányzat illeti a tervén 26. számú alplot.
Budapest VIII. ker. 35976/A/26. alplot felvett, természetben a Budapest VIII. ker.
Diószeghy Sámuel utca 12. I. emelet 12. sz. alatt 1 szobás, 31 m² alapterületű orálklakás
területén, melynek területe az önkormányzat tulajdonából 283/10000 kinyert.

27. A Budapest Főváros - Józsefvárosi Önkormányzat illeti a tervén 27. számú alplot.
Budapest VIII. ker. 35976/A/27. alplot felvett, természetben a Budapest VIII. ker.
Diószeghy Sámuel utca 12. I. emelet 14. sz. alatt 1 szobás, 31 m² alapterületű orálklakás
területén, melynek területe az önkormányzat tulajdonából 287/10000 kinyert.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



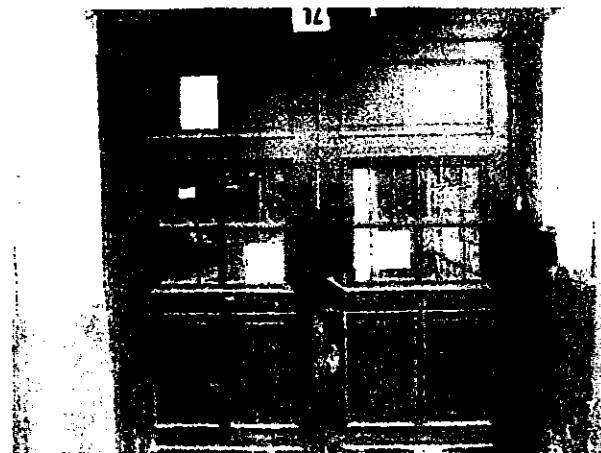
02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



01. utcafronti homlokzat



02. társasház utcafronti kapuja



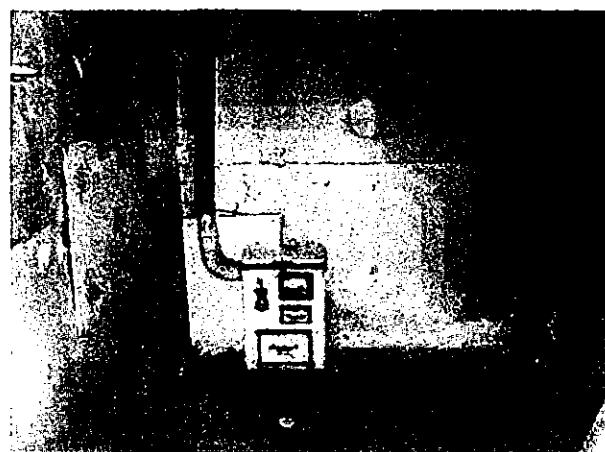
03. belső homlokzat



04. belső homlokzat, közlekedőfolyosó



05. bejáratú ajtó szerkezete



06. konyha



07. konyha



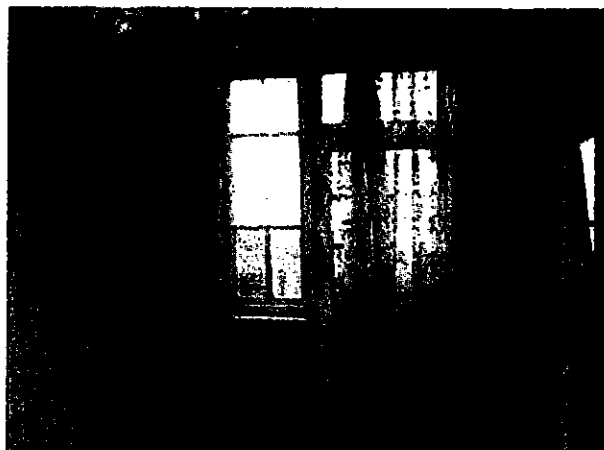
08. szoba



09. szoba



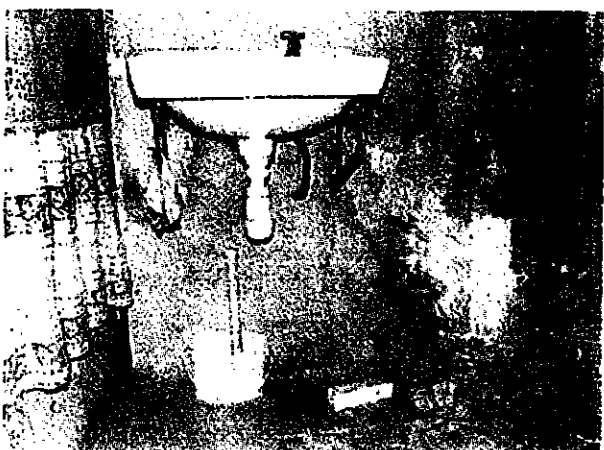
10. szoba



11. szoba



12. kéménykürtő a szobában



13. vízvételi lehetőség, közcsatorna
csatlakozás



14. feltöltős villanyóra

R



2020. 12. 01.
KÖZÖS ÉRTÉKELÉS
KÖZÖS ÉRTÉKELÉS
KÖZÖS ÉRTÉKELÉS
KÖZÖS ÉRTÉKELÉS

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-621

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10
földszint 3.



sám alatt

35975/0/A/4 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

231
S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-621
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10 földszint 3.
Helyrajzi száma	: 35975/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 0
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 10 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 10 m ² Fajlagos m2 ár: 446 168 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 460 m ²
Eszmei hányad	: 10 / 1000
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: **4 460 000 Ft**
azaz **Négymillió-négyszázhatvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **920 000 Ft**
azaz **Kilencszázhuszezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **2 680 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-hatszáznyolcvanezer- 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.

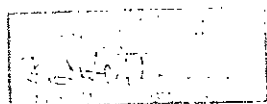
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. december 9.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 21.

2021 JAN 04.



CPR Ingatlanértékelő Kft.

1084 Budapest, Őr utca 8.

Telefon: 06-21-123-4567

E-mail: info@cpr.hu

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

Ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

232
[Handwritten signature]

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. (VII. 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):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10 földszint 3.
Tulajdoni lap szerinti területe:	10,0 m ²
Helyrajzi száma:	35975/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczynegyed kerületrészben, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő, szilárd burkolattal ellátott utcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosú beépítésű társasház földszintjének udvari részén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznap napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. 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.

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

233
3 oldal

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a zártosorú beépítésű társasház belső udvari részének földszintjén érhető el. A téglá hosszfőfalas, pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek utolsó harmadában épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémrel. Az utcáfronti homlokzat lábazati része és földszintje kváderezett, kőporos vakolattal ellátott, jelentős mértékű, talaj menti felvizesedés okozta vakolathibákkal rendelkezik. A belső homlokzat szintén felújítandó állapotú, jelentős vakolathibákkal, hiányosságokkal. A függőfolyosók tartó fém elemei és a korlátok rozsdásak, de szerkezetileg megfelelőek. A tetőszerkezet és az ereszcatorna állapota megfelelő, a felszíni vízelvezetést biztosítja, lokálisan felszíni csapadék okozta folytonossági hiányosságokkal.

Az ingatlan lakásként nyilvántartott, ugyanakkor jelen állapotában nem teljesíti a lakhatás feltételeit. Az egy légterű, 10 m²-es helyiségben nincs kialakítva vizes blokk és főzést lehetővé tevő helyiség nem rendelkezik fűtéssel, vízvételi lehetőség nem biztosított. A 195 cm bejárati magasságú bejárati ajtó szárny szerkezete hiányzik, az ajtó előtti fém rács megfelelő állapotú, mögötte a szemle időpontjában a belső tér OSB lappal takarva. A helyiség falszerkezeten jelentős mértékű, vizesedés okozta vakolathibák, hiányosságok láthatók, a mennyezet jelentős részén vakolatomlás, a falszerkezeten foltosodás, vakolatmállás tapasztalható, részben szakszerűtlen javítási nyomokkal. Homlokzati ablakkal nem rendelkezik az ingatlan, természetes fény csak a bejárati ajtó feletti kis ablakokon szűrődik be. Közműrendszerek közül elektromos rendszer kiépített, a villanyóra nem fellelhető (a bejárat melletti villanyóra vélhetően a szomszéd lakáshoz tartozik). Jelen műszaki és esztétikai állapotában és felújítását követően sem teljesítheti a lakhatás feltételeit.

Épület:

Épület építési éve:	~1880-1900 között	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	hajópadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa ajtótok, ajtószárny nélkül, fém rács	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	195 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	375 cm	magas
Belső nyílászárók:	nincs	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany	
Meglévő közmű mérőórák:	-	
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:

A homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, az utcafronti lábazati részen és a földszinten, valamint a belső homlokzaton jelentős mértékű vakolathibák, hiányosságok láthatók, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fémszerkezeti elemek átrozdásodottak. A felszíni vízelvezetés biztosított.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel és WC-vel, valamint fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, szerkezeti és esztétikai hibák. A lakhatás feltételeinek nem felel meg.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba (raktár)	hajópadló	festett	10,23 m ²	100%	10,23 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,23 m ²	100%	-0,23 m ²
Összesen:			10,00 m ²		10,00 m ²
Összesen, kerekítve:			10 m ²		10 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 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 (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 költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	460 m ²
Eszmei hányad:	10 / 1000
Albetétre jutó telek terület:	4,60 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	920 000 Ft , 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:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10 földszint 3.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Orczy negyed	VIII. ker., Kőrös utca 12.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	10	9	17	20	25	25
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		4 490 000	11 000 000	11 900 000	13 490 000	12 800 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		449 000	582 353	535 500	485 640	460 800
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	7%	10%	15%	15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	5%	0%	-5%
általános műszaki állapot		0%	-10%	-20%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
osztatlan tulajdon hatása		0%	0%	10%	0%	0%
Összes korrekció:		-6%	-18%	-15%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		422 060	477 529	455 175	461 358	414 720
Fajlagos átlagár:		446 168 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 461 680 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 460 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, első emeleti, felújítandó lakás, körfolyósós épületben, 3,8 méteres belmagassággal, ingatlan.com/31827091
2. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, 1 szobás, elektromos fűtésű, lakásként nyilvántartott helyiség, ingatlan.com/31523947
3. adat: Népszínháznegyed, alagsori, felújított állapotú, elektromos fűtésű, megosztási szerződéssel leválasztott lakás, ingatlan.com/31693355
4. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotú, gázkonvektoros fűtésű lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31693783
5. adat: Orczynegyed, tetőtéri, átlagos állapotú, gázkonvektoros fűtésű lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31652903

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

4 460 000 Ft

azaz Négymillió-négyszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10 földszint 3.	VIII., ker., Tolnai Lajos utca 40.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca 44	VIII., ker., Rákóczi tér
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	10	15	16	20
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	75 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 600	4 219	4 950
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	3%	5%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-20%	-20%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-23%	-17%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		2 790 Ft/m ² /hó	3 502 Ft/m ² /hó	3 960 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 417 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, földszinti, felújított, galériázott lakás, ingatlan.com/31905678
2. adat: Orczynegyed, földszinti, jó állapotú, 1 szobás, komfortos, galériázott lakás, ingatlan.com/27426249
3. adat: Csarnoknegyed, földszinti, jó állapotú, komfortos, galériázott lakás, ingatlan.com/31884850

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 417 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		328 032 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	16 402 Ft
Igazgatási költségek:	2%	6 561 Ft
Egyéb költségek:	5%	16 402 Ft
Költségek összesen:		39 364 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		288 668 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		4 440 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 440 000 Ft

azaz Négymillió-négyszázezer Ft .

239.

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:	4 460 000 Ft	100%	4 460 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 440 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	4 460 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 460 000 Ft

azaz, Négymillió-négyszázhatvanezer- 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, 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 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.

2020.
10. oldal
10

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10 földszint 3.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 4 460 000 Ft
azaz Négymillió-négyszázhatvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 9.

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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. ker.-i 1342 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35975 hrsz-ú 460 m² alapterületű -természetben Diószeghy Sámuel u. 10/B. 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:

2./ Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Telek 460 m2

Pince

II.	tárolók	91,15 m2
III.	közeledők	47,63 m2
IV.	raktárak	87,84 m2
V.	lépcsőház	16,88 m2

Pince összesen: 243,50 m2

Földszint

V.	lépcsőház	16,88 m2
VI.	bejárat	16,44 m2
VII.	közeledő	18,69 m2
VIII.	közös wc	4,65 m2
IX.	zárt udvar	77,08 m2

Földszint összesen: 133,74 m2

I. emelet

V.	lépcsőház	16,00 m2
X.	közeledő	2,33 m2
XI.	közös wc	4,65 m2
XII.	fűgőfolyosó	22,00 m2

I. emelet összesen: 45,66 m2

II. emelet

V.	lépcsőház	16,88 m2
XIII.	közös wc	5,77 m2
XIV.	fűgőfolyosó	22,00 m2

II. emelet összesen: 44,65 m2

244
\$

3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/b. szám alatti ingatlan földmívelője a kaputól jobbra harmadik bejáratú 13 m² alapterületű raktár helyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyont részekből 13/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

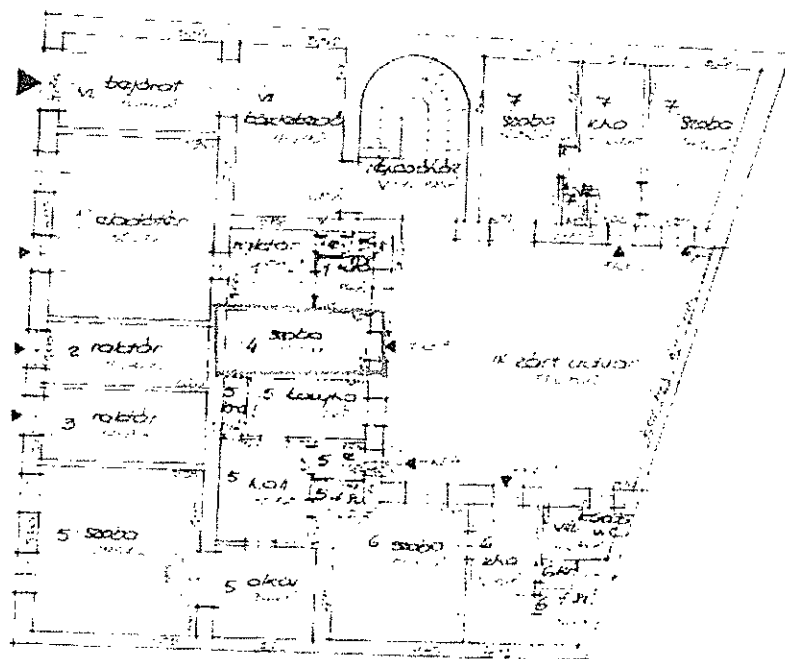
4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/b. földszint 3. szám alatt található 10 m² alapterületű szoba helyiségből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő VIII. sz. közös wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyont részekből 10/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 5. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/b. földszint 4. szám alatt található 62 m² alapterületű szoba, hall, alkov, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyont részekből 62/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

6./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 6. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/b. földszint 1. szám alatt található 34 m² alapterületű szoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyont részekből 34/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

7./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 7. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt Bp. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/b. földszint 2. szám alatt található 42 m² alapterületű 2 szoba, konyha, wc helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyont részekből 42/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



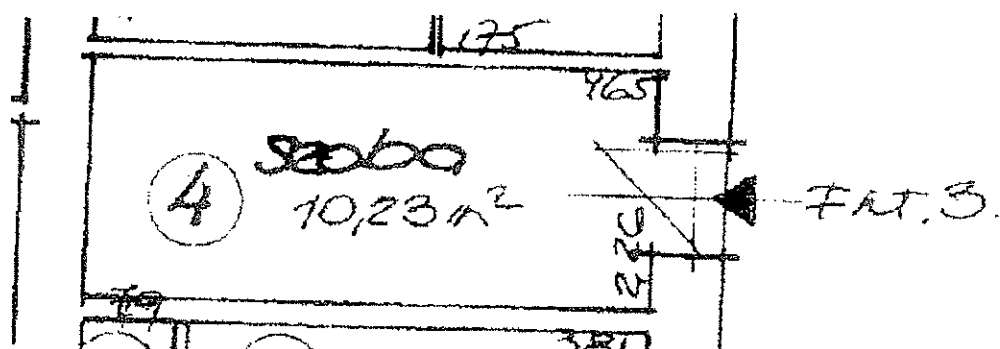
külső tulajdon

1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7

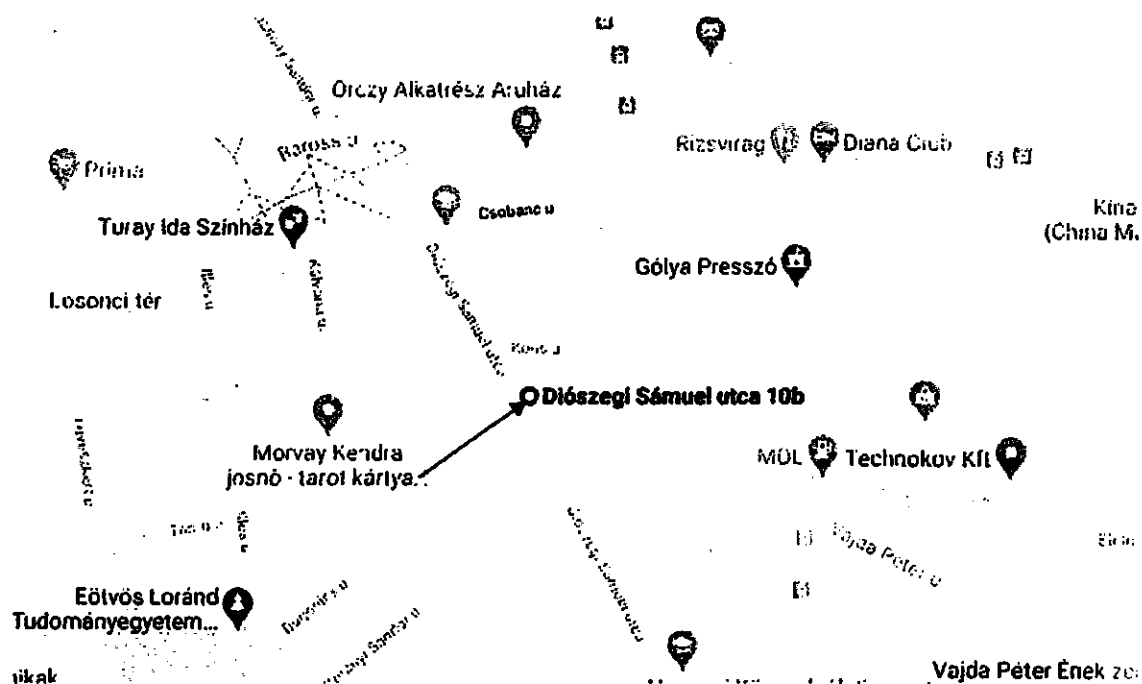
külső tulajdon

V.	1	2	3	4	5	6	7
VI.	1	2	3	4	5	6	7
VII.	1	2	3	4	5	6	7
VIII.	1	2	3	4	5	6	7
IX.	1	2	3	4	5	6	7

Diószegi Sámuel utca 10/B. földszint 3.



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



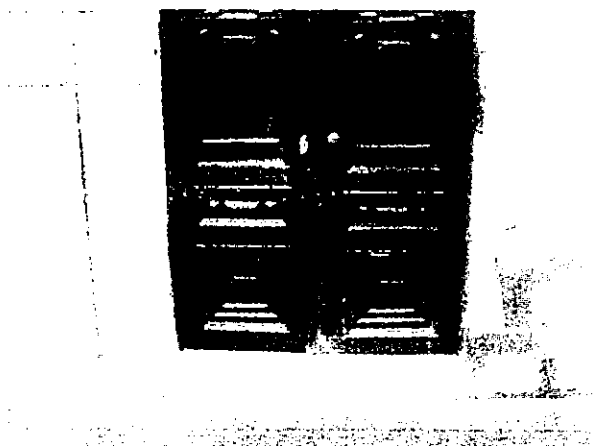
01. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat, lábazat



05. épület utcafronti bejárata



06. belső homlokzat



07. belső udvari homlokzat (értékelt ingatlan bejárata)



08. bejárati ajtó, fémrács



09. ingatlan bejárata, belső tér



10. vizesedési nyomok a falszerkezeten



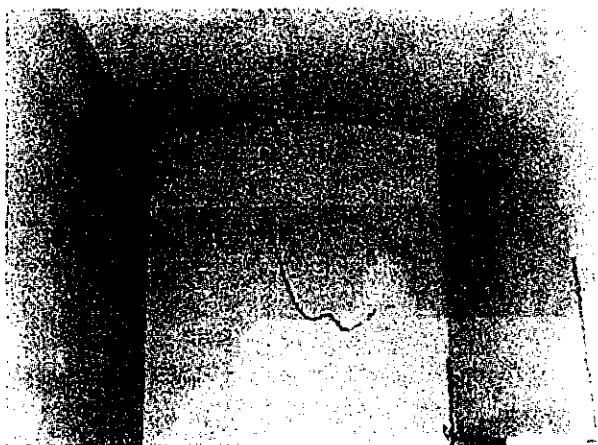
11. repedések a falszerkezeten



12. vakolathibák a födémszerkezeten



13. vakolathibák a födémszerkezeten



14. falszerkezet



15. falszerkezet



16. bejáratú ajtó tokszerkezete



17. vizesedési nyomok a homlokzaton

R



AKK
CPR-ÉRTÉKELŐ
MAGYAR INGATLAN SZAKVÉLEMÉNY
SZAKVÉLEMÉNY
SZAKVÉLEMÉNY

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjss: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-642

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Dankó utca 22. 3. emelet 7.



sám alatti

35313/0/A/38 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

250
S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-642
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Dankó utca 22. 3. emelet 7.
Helyrajzi száma	: 35313/0/A/38
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 26 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 26 m ² Fajlagos m ² ár: 408 173 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 529 m ²
Eszmei hányad	: 170 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **10 610 000 Ft**
azaz **Tízmillió-hatszáztízezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 980 000 Ft**
azaz **Egymillió-kilencszázhatszázötvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **6 370 000 Ft**
azaz **Hatmillió-háromszázhetvenezer- 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 60%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 28.

Cifra-Agency-értékelő Kft.

1086 Budapest, Dankó utca 22. 3. emelet 7.

Telefon: 06 30 400 0000

E-mail: info@cifra-agency.hu

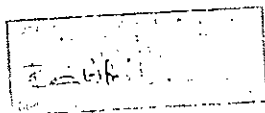
Adószám: 1398/2006

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2021 JAN 04.



-2. oldal

251

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):	1086 Budapest, Dankó utca 22. 3. emelet 7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	26,0 m ²
Helyrajzi száma:	35313/0/A/38
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest 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 Magdolnanegyed kerületrészben, a Kálvária teret a Mátyás térrel összekötő Dankó utcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosú beépítésű társasház harmadik emeletének udvari részén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznapi napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. 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.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a zárt sorú beépítésű, megközelítőleg dél-nyugati utcafronti tájolású társasház belső udvari részének harmadik emeletén érhető el. A pince + földszint + 3 emelet + részben beépített tetőtér szintkialakítású épület az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat kőporos vakolata csekély – felszíni és talaj menti vizesedés okozta – esztétikai hibákkal rendelkezik, a dél-keleti oldalon található tűzfal felújítandó állapotban van, a belső homlokzaton jelentősnek mondható vakolathibák láthatók, a függőfolyosók tartó fém elemei és a korlátok átrozsdásodtak, de szerkezetiileg megfelelőek, aládúcolás nem látható. A tetőszerkezet és az ereszcsonna állapota megfelelőnek mondható.

A fa tok- és szárny szerkezetű, 200 cm bejárati magasságú, 90 cm széles, üvegezett bejárati ajtó biztonságtechnikailag nem megfelelő, esztétikailag jelentős felújítása, cseréje szükséges. A belső falszerkezeten vizesedési nyomok láthatók, jellemzően a konyhában ázási nyomok, foltosodás, salétromosodás tapasztalható. A bejárattal szemben WC fajansz beépített, fürdő nincs kialakítva lakrészben belül. A padozaton a konyhában és az előtérben mozaiklap, a WC-ben arra terített linóleum, a szobában csaphornyos parketta található. Közműrendszerek közül az összes kiépített, villany- és vízóra fotózáva, vezetékes gázcsanak konyhában megtalálható, mérőóra nincs. Fűtési rendszer nem kiépített, a szobában kéménykürtő megtalálható, meleg-víz ellátást a mosogató felett elhelyezett, felső szerelésű elektromos vízmelegítő biztosíthat, működőképessége a szemle során nem tesztelt. Vízvételi lehetőség a konyhában biztosított, a WC közcsatornára és vízhálózatra csatlakoztatott. A párnafa tokozású ablak felújítandó/cserére érett állapotban van, a szerkezetek vetemedettek. A belmagasság 295 cm.

Épület:

Épület építési éve:	~1900-1920 között	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet + részben beépített tetőtér	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett (csak WC kiépített)	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mozaiklapra terített linóleum (WC)	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	200 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	295 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve, kéménykürtő megtalálható	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	felső szerelésű elektromos vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	
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:

A homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, az utcáfronti homlokzaton kisebb, míg a belsőn jelentős vakolathibák, hiányosságok láthatók, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fémszerkezeti elemek átrozsdásodtak. A tetőszerkezet megfelelő, a felszíni vízelvezetés részben biztosított.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel, WC fajansz beépített. Fűtési rendszer nem található, meleg-víz ellátást a konyhai mosogató felett elhelyezett, felső szerelésű elektromos vízmelegítő biztosíthat. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, a falszerkezeten lokálisan - felszíni csapadék okozta - szerkezeti és esztétikai hibák láthatók. Vízvételi lehetőség biztosított, közcsontra rácsatlakoztatott a lakás.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	mozaiklap	vakolt, festett	8,83 m ²	100%	8,83 m ²
előtér	mozaiklap	vakolt, festett	0,64 m ²	100%	0,64 m ²
WC	mozaiklap + PVC	festett, csempézett	0,72 m ²	100%	0,72 m ²
szoba	parketta	vakolt, festett, tapéta	16,08 m ²	100%	16,08 m ²
mérési korrekció			-0,27 m ²	100%	-0,27 m ²
Összesen:			26,00 m ²		26,00 m ²
Összesen, kerekítve:			26 m ²		26 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 sorolhatók.

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

Piaci összehasonlító a datok 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 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. IV. n.év)$
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 újranelőállítási költsége alapján adja meg. Az újranelőállítási 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 újranelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újranelőállítási 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:	529 m ²
Eszmei hányad:	170 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	8,99 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	1 980 000 Ft , Egymillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .

256

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, Dankó utca 22. 3. emelet 7.	VIII. ker., Homok utca 3	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 9A	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 9
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	26	23	27	23	29	25
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		14 900 000	15 900 000	13 900 000	16 000 000	13 490 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		583 043	530 000	543 913	496 552	485 640
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	1%	-2%	2%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-5%	-5%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-25%	-10%	-15%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
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:		-32%	-20%	-27%	-19%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		399 385	426 650	399 776	404 690	410 366
Fajlagos átlagár:		408 173 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 612 498 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 610 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, földszinti, felújított állapotú, belső udvari tájolású szobás lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31751207
2. adat: Orczy-negyed, első emeleti, közepes állapotú, konvektoros fűtésű lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31726817
3. adat: Orczy-negyed, első emeleti, közepes/átlagos állapotú lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31394926
4. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
5. adat: Orczy-negyed, földszinti, konvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás, udvari tájolású szobával, vizes blokkal, ingatlan.com/31715507

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

10 610 000 Ft

azaz Tízmillió-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, Dankó utca 22. 3. emelet 7.	VIII., ker., Nagy Fuvaros utca 20	VIII., ker., Bérkocsis utca	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	26	36	35	36
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		99 000	99 000	99 900
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 475	2 546	2 498
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		5%	5%	5%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-11%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		2 351 Ft/m ² /hó	2 278 Ft/m ² /hó	2 373 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 334 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, jó állapotú, 1 szobás, komfortos, galériázott lakás, ingatlan.com/30252557
3. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos-jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 334 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		582 566 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	29 128 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 651 Ft
Egyéb költségek:	5%	29 128 Ft
Költségek összesen:		69 908 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		512 658 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		7 890 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 890 000 Ft

azaz Hétmillió-nyolcszázkilencvenezer- 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:	10 610 000 Ft	100%	10 610 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 890 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	10 610 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 610 000 Ft

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

259.
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, Dankó utca 22. 3. emelet 7.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **10 610 000 Ft**
azaz **Tízmillió-hatszáztízezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 12.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. december 28.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

260
11. oldal

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Községi Kormányzatának Kormányzó Hivatala
 Budapest, XI. Incze utca 11. 18. Budapest, 112 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Egységszáma: 8110134/35313/0/2120

2006.11.09

BUDAPEST VIIT KÖZ

tulajdonosi lap 35313/0/A/38 helyrajzi szám

A tulajdonosi lap a tulajdonosi lapok közül az első lap.

TARTALOM

- Az egy- és önálló ingatlan adatai

helyrajzi szám	terület	szélesség	hossz	szomszéd	terület	terület
----------------	---------	-----------	-------	----------	---------	---------

terület	10	1	3	1000000	terület	terület
---------	----	---	---	---------	---------	---------

- A tulajdonosi lap adatai: 1000000/1/2006.11.09

- A tulajdonosi lap adatai: 1000000/1/2006.11.09

Tartalom:

Az alapító okirat szerint meghatározott helyrajzi számok:

TARTALOM

- A tulajdonosi lap adatai: 1000000/1/2006.11.09

- A tulajdonosi lap adatai: 1000000/1/2006.11.09

- A tulajdonosi lap adatai: 1000000/1/2006.11.09

- A tulajdonosi lap adatai: 1000000/1/2006.11.09

- A tulajdonosi lap adatai: 1000000/1/2006.11.09

- A tulajdonosi lap adatai: 1000000/1/2006.11.09

TARTALOM

- A tulajdonosi lap adatai: 1000000/1/2006.11.09

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. kerület Dankó u. 22. szám alatti ingatlan (35313 hrsz)

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA

készítette

Dr. Szűcs Ágnes ügyvédiroda
Dr. Szűcs Ágnes ügyvéd

1086 Budapest, VIII. kerület
Dankó utca 22. 3. emelet 7.
Társasház Alapító Okirat
Készítette: Dr. Szűcs Ágnes ügyvéd
Szerkesztette: Dr. Szűcs Ágnes ügyvéd

Dr. Szűcs Ágnes
ügyvéd

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest 35313 hrsz alatt jelzett, természetben a Budapest, VIII. kerület Dankó u. 22. szám alatt elhelyezkedő ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlant az „A Társasházakról” szóló törvény rendelkezéseivel szerinti alakította társasházzá. Alapító a társasház eredeti rendelkezéseit a jelen, egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat rendelkezéseire módosítja, akként, hogy a szövegben az eredeti Alapító Okirat változásait 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 mindenkor: tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az utóbbiak 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 felmérésekben szereplő méretekmutatókban megjelölt: épületrészek, berendezések és felszerelések:

I.	Telek	714 m ²
----	-------	--------------------

Épületen belül pince szinten

II.	kézlékedő	40,51 m ²
III.	pince rekesz	97,78 m ²
IV.	lépcsőház	9,70 m ²
V.	tároló	71,75 m ²

Összesen:	219,74 m ²
-----------	-----------------------

Épületen belül földszinten

VI.	kapubejáró	14,78 m ²
VII.	lépcsőház	15,75 m ²
VIII.	légudvar	11,55 m ²
IX.	lépcsőház	12,93 m ²

2013. június 28. napján
 a tulajdonostársak jelen okiratot
 a jelen okiratban megjelölt helyen
 a jelen okiratban megjelölt módon
 a jelen okiratban megjelölt módon
 a jelen okiratban megjelölt módon

35./ Önkormányzatot illeti a 35313/A/35 helyrajzi számon felvett, természetben a III. emelet 4. szám alatt található, összesen 31,04 m² alapterületű, 1 szobából, konyhából, előtérből, wc és fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 197/10.000 tulajdoni hányaddal.

36./ Önkormányzatot illeti a 35313/A/36 helyrajzi számon felvett, természetben a III. emelet 5. szám alatt található, összesen 40,90 m² alapterületű, 1 - lel szobából, konyhából, kamrából, előtérből és fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 259/10.000 tulajdoni hányaddal.

37./ Önkormányzatot illeti a 35313/A/37 helyrajzi számon felvett, természetben a III. emelet 6. szám alatt található, összesen 26,18 m² alapterületű, 1 szobából, konyhából, kamrából, wc és előtér helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 166/10.000 tulajdoni hányaddal.

38./ Önkormányzatot illeti a 35313/A/38 helyrajzi számon felvett, természetben a III. emelet 7. szám alatt található, összesen 26,27 m² alapterületű, 1 szobából, konyhából, kamrából, wc és előtér helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 167/10.000 tulajdoni hányaddal.

39./ Önkormányzatot illeti a 35313/A/39 helyrajzi számon felvett, természetben a III. emelet 8. szám alatt található, összesen 26,42 m² alapterületű, 1 szobából, konyhából, és wc helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 168/10.000 tulajdoni hányaddal.

40./ Önkormányzatot illeti a 35313/A/40 helyrajzi számon felvett, természetben a III. emelet 9. szám alatt található, összesen 27,56 m² alapterületű, 1 szobából, konyhából, wc és előtér helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 175/10.000 tulajdoni hányaddal.

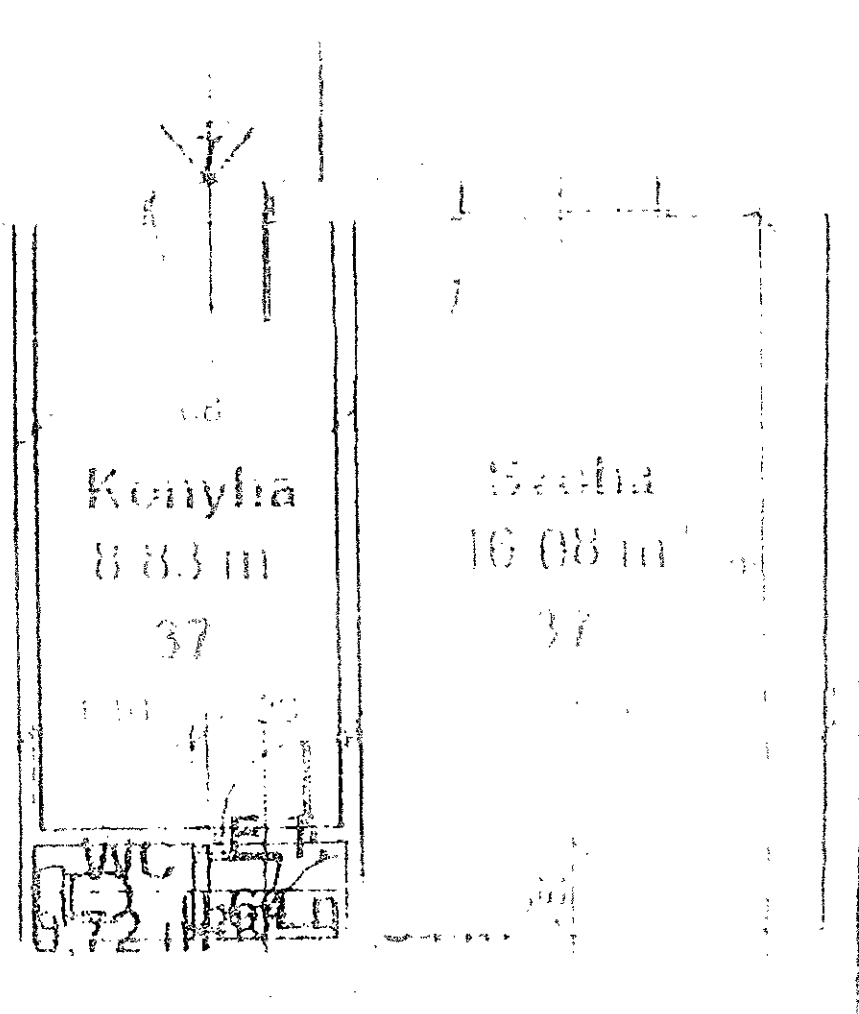
41./ Önkormányzatot illeti a 35313/A/41 helyrajzi számon felvett, természetben a III. emelet 10. szám alatt található, összesen 29,98 m² alapterületű, 1 szobából, konyhából, kamrából, wc és előtér helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 190/10.000 tulajdoni hányaddal.

Tetőtérben:

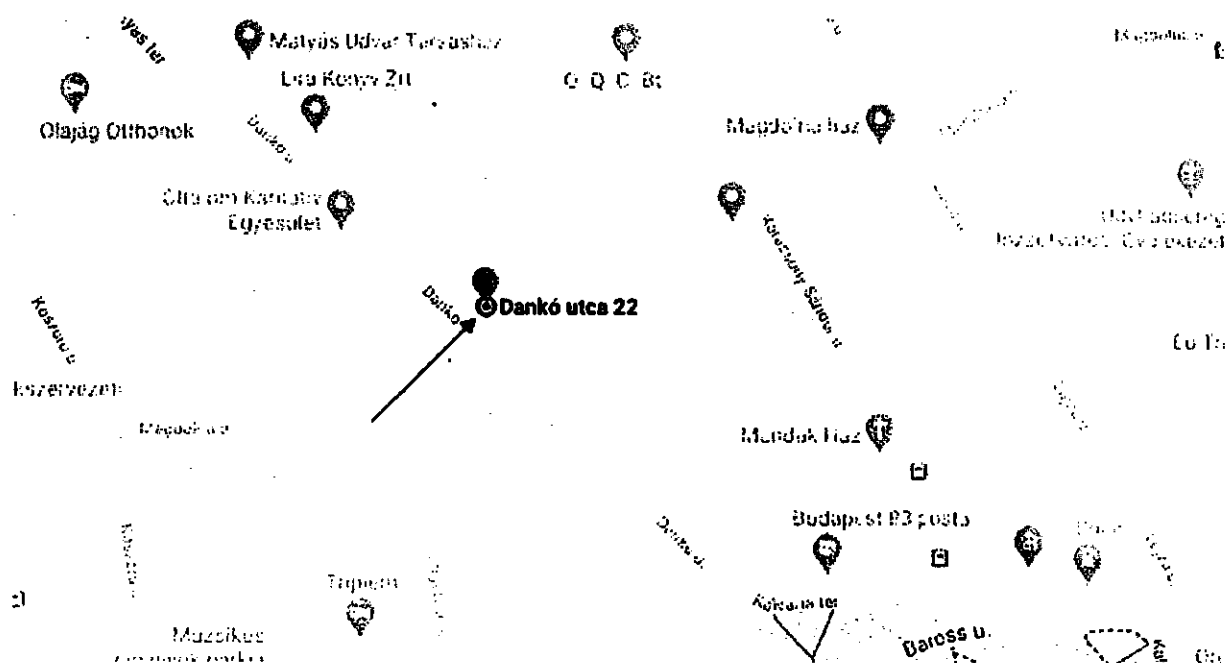
42./ Önkormányzatot illeti a 35313/A/42 helyrajzi számon felvett, természetben a tetőtér 1. szám alatt található, összesen 38,94 m² alapterületű, 1 szobából, konyhából, előtérből, wc és fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 247/10.000 tulajdoni hányaddal.

43./ Önkormányzatot illeti a 35313/A/43 helyrajzi számon felvett, természetben a tetőtér 2. szám alatt található, összesen 51,72 m² alapterületű, 1 szobából, konyhából, 2 kamrából, előszobából és fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzátartozó 328/10.000 tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti lábazat

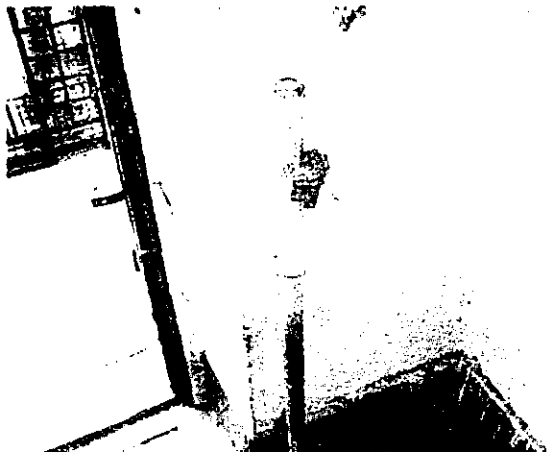


05. belső homlokzat

206
S



06. belső homlokzat, közlekedő folyosó



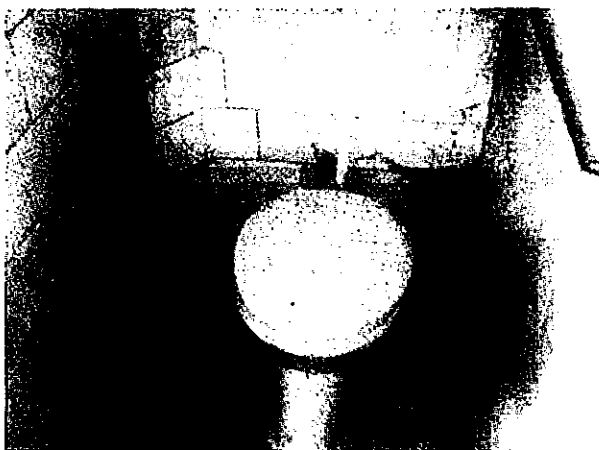
07. bejárati ajtó környéke, gázcsomák lakáson belül



08. konyha, felső szerelésű vízmelegítő



09. konyha



10. WC



11. szoba



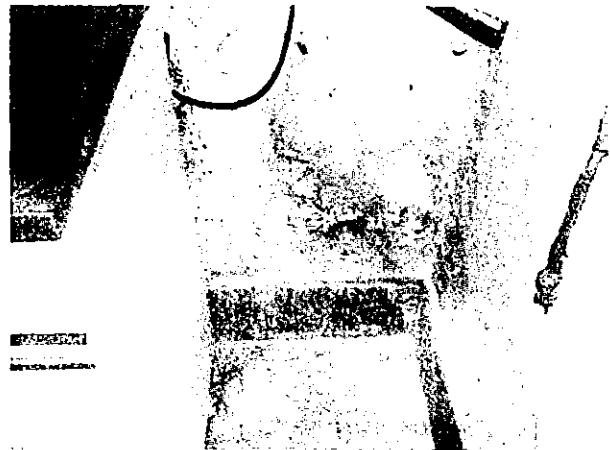
12. szoba



13. kéménykürtő a szobában



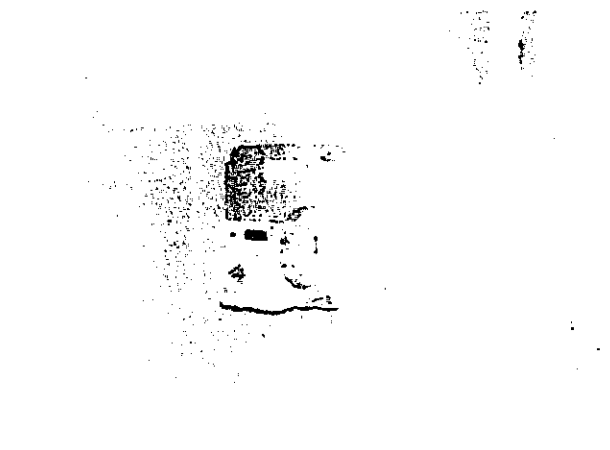
14. vízesedési nyomok a falszerkezeten



15. vízesedési nyomok a falszerkezeten



16. vízóra, vízvételi lehetőség



17. villanyóra

R



HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1089 BUDAPEST, Sárkány utca 14. földszint 4.

szám alatti lakásról.

Hrsz.: 35989/0/A/6



Készítette:
LEVELEKI TÜNDE
ingatlanvagyon-értékelő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 [REDACTED]
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2020. szeptember 28.

269
+
S

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

2 270
S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Megbízó címe	: Vagyongazdálkodási igazgatóság
	: 1084 Budapest, Ör utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1089 BUDAPEST
Utca, házszám	: Sárkány utca 14. földszint 4.
Hrsz.	: 35989/0/A/6
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: öröklakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 23 m ²
Lakás redukált hasznos alapterülete	: 23,3 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: összközműves
Övezeti besorolás	: L1-VIII-2 jelű nagyvárosias lakóövezet
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 163/10 000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 14,93 m ² (teljes telekterület: 916 m ²)
Belső műszaki állapot	: gyenge
Komfortfokozat	: félkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. szeptember 17.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. szeptember 17.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. március 16.

271
Sp

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	9 320 000 Ft azaz Kilencmillió-háromszázhuszezer- Ft .
---	--

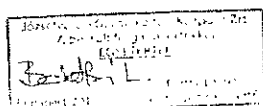
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	3 810 000 Ft azaz Hárommillió-nyolcszázötzezer- Ft .
---	--

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	6 060 000 Ft azaz Hatmillió-hatvanezer- Ft .
---	--

A megállapított értékek bruttó értékek.

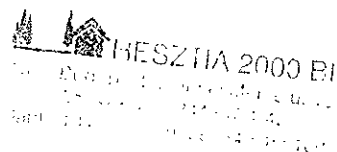
Készült: 2 db. eredeti példányban

2020 OKT 2 0.



Leveleki Tünde
Ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 [Redacted]

Budapest, 2020. szeptember 28.



+ 272
[Signature]

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság

A Megbízó megbízta a HESZTIA 2000 Bt. képviselőjében Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi ingatlan értékelésével:

1089 BUDAPEST, Sárkány utca 14. földszint 4.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:

Ingatlanvagyon-értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 BUDAPEST, Sárkány utca 14. földszint 4.
Ingatlan címe (természetbeni):	1089 BUDAPEST, Sárkány utca 14. földszint 4.
Helyrajzi száma:	35989/0/A/6
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	öröklakás
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	23 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegyzet tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

273
S

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Orczy negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3,2 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, metró, villamos, trolibusz
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-2
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 60%
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Növényzet:	kerám tappal burkolt udvar
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	nyitott függőfolyosós, bérház jellegű társas lakóház
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 2 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	feltehetőleg kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Feltehetőleg acélgerendás közbeeső födém és fa zárófödém
Tető szerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tető fedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	a közelmúltban az épület elektromos vezetékeinek felújítása
Üzlethelyiség:	van utcai bejáratos
Egyéb:	-

224
10

Lakás adatai:

Fekvés (lakószobák):	csendes	belső udvarra néző ablakok
Tájolás (lakószobák):	ÉK-i	
Benapozottság:	gyenge	
Komfort fokozat:	félkomfortos	
Bruttó hasznos területe:	23 m ²	
Nettó lakóterülete:	23 m ²	
Helyiségei:	konyha-étkező, zuhanyfülke, szoba	
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	4,2 méter
Alaprajzi elrendezés:	közepes	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs	
Használati meleg víz:	villanybojler	
Hő leadók:	-	
Hűtés:	nincs klíma	
Homlokzati nyílászárók:	hagyományos üvegezésű	fa tokozatú ablak(ok)
	Geréb tokos ablak, fa szerkezetű, régi típusú bejárati ajtó	
Beltéri ajtók:	fa kivitel	
Belső terek felületképzése:	falfesték	
Belső terek burkolata:	kőburkolat, kerámia járólappal és parketta	
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe	
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólappal	
Fürdőszoba/WC:	ablaktalan	
Beépített bútorok:	nincs	
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: nincs gáz: nincs
Felújítás (év, jelleg):	-	
Tároló:	na.	
Garázs / parkoló:	-	
Extra felszereltség:	-	
Egyéb:	a szobai homlokzati nyílászáró külső szárnyában az üvegezés törött	
Műszaki állapot:	felújítandó	
Esztétikai állapot:	gyenge	

275

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km², lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Orczy negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Sárkány utca felől, mely jó minőségű útburkolattal rendelkező mindkét oldalt járdázott mellékút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető számos autóbusz járat, villamossal, trolibusszal metróval. A megálló az ingatlantól 50-450 méteren belül gyalogosan megközelíthető. A Sárkány utca közepes forgalmú, sík felszínű, szilárd útburkolattal rendelkező mellékút. A terület jellemzően zárt sorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes társas lakóházakkal beépített, az épülete földszintjén többségében utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek első felére tehető, műszaki, esztétikai állapota többségében átlagos, az utcakép rendezett. A zöld terület aránya kevesebb, mint 10%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, DK-i utcafronti tájolású, közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Sárkány utca felől kialakított. Felszíne sík, szabályos formájú. A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 60%. A beépítetlen terület az épület által körülvett belső, keramit lappal burkolt és betonozott udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és a lakás általános leírása:

Az értékelt lakást befogadó épület feltehetően az 1900-as évek első felében épült, hagyományos téglai építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. Pinceszint, földszint és két emelet szintbeli kialakítású, lift nélküli, klasszikus bérház jellegű, belső udvaros, függőfolyosós többlakásos lakóépület. Az utcai homlokzat a közelmúltban felújításra került, mely az emeleti szinteken jó állapotú, a lábazati részen viszont a talajnedvesség és szigetelési hibák miatt hólyagos, felvált. Az udvari homlokzat nem került felújításra, feltehetőleg az épület elektromos rendszerét a közelmúltban felújították, a munkálatok helyén a színezés nem került javításra.

A lakóház műszaki állapota közepes, esztétikai szempontból felújítása javasolt.

Az értékelt lakás bejárata a földszinten az épület udvarából nyílik. A bejárati ajtó régi típusú, fa szerkezetű, üvegezett. Az értékelt lakásban fűtésrendszer és WC nincs kialakítva, a lakáshoz tartozik egy WC, mely az épület udvarából nyíló közös helyiségben található. A meleg vizet villanybojler biztosítja. Belmagassága az átlagosnál magasabb, 4,2 méter, a szoba galériázott. A homlokzati nyílászáró Geréb tokos, hagyományos üvegezésű ablak, fa tokozattal. A beltéri ajtó fából készült. Az aljzatburkolat keményfa parketta, kőburkolat és kerámia járólappal. A falfelületek festettek, a vizes helyiségben kevés csempe burkolat található. A lakás erősen lelakott, elhanyagolt állapotú, az aljzat felőli ázás okán a falak salétromosak a mennyezeti felületeken is ázás nyoma látható. A lakáshoz tartozó víz- és villanyórát leszerelték. A lakótér műszaki és esztétikai állapota felújítást igényel, komfortosítása újrahazsnosítás esetén szükséges.

276

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Lakás					
konyha-zuhanyfülke	kőburkolat	festett, részlegesen csempézett	5,70	100%	5,70
zuhanyfülke	kőburkolat	2,1 m. magasságig csempe, felette festett	3,11	100%	3,11
szoba	parketta	festett	14,46	100%	14,46
Összesen:			23,27		23,27

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m ²]:	23
---	-----------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a kapott dokumentáció és a helyszíni mérés alapján vettük figyelembe.

227

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

278
S

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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 pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

11 279
S

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

12 280
S

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszörszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségálapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.
- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

13. 281


5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Sárkány utca 14. földszint 4.	VIII. kerület Diószegi Sámuel utca	VIII. kerület Orczy negyed	VIII. kerület Népszínház negyed	VIII. kerület Magdolna negyed
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m ²)	23	23	25	26	17
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		13 900 000	13 490 000	15 500 000	11 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020. szept..	2020. szept..	2020. szept..	2020. szept..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		604 348	539 600	596 154	700 000
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		543 913	485 640	536 538	630 000

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Kálvária tér szomszédságában, első emeleti, fűtés nélküli, új bejárati ajtóval és ablakkal felszerelt, galériázható, felújítandó állapotú, téglá építésű lakás.
Ingatlan 2.	A Kálvária tér közelében, 1950-1980 között épült, földszinti, gázkonvektoros fűtésű, galériázható, felújítandó állapotú, téglá építésű lakás.
Ingatlan 3.	A Keleti pályaudvar mellett, földszinti, gázkonvektoros fűtésű, galériázható, rendezett jó állapotú házban, kialakításra váró fürdőszobával, felújítandó téglá építésű lakás.
Ingatlan 4.	1950 előtt épült, földszinti, elektromos fűtésű, felújítandó állapotú, galériázható, utcai nézetű, üzletként is hasznosítható téglá építésű lakás.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	építés ideje	0%	-3%	0%	0%
műszaki szempontok	épület állapota	-3%	0%	-5%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	-10%	-5%	-10%
építészeti szempontok	lakás területe	0%	0%	0%	-7%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	-10%	-5%
műszaki szempontok	fűtés	0%	-5%	-5%	-3%
építészeti szempontok	emelet	-10%	0%	0%	0%
használati szempontok	üzletként hasznosítható	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-28%	-18%	-25%	-35%
Korrigált fajlagos alapár:		391 617	398 225	402 404	409 500
Átlagár kerekítve:		400 437			
Ingatlan számított értéke:		9 318 158 Ft			

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

9 320 000 Ft

azaz Kilencmillió-háromszázhuszezer- Ft .

14 282

S

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Sárkány utca 14. földszint 4.	VIII. kerület Orczy negyed Kőrös utca	VIII. kerület Orczy negyed Orczy út	VIII. kerület Orczy negyed Csobánc utca	VIII. kerület Magdolna negyed Lujza utca
hasznosítható terület (m ²)	23	29	27	25	25
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		95 000	90 000	100 000	80 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2020.08.	2020.08.	2020.08.	2020.08.
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 276	3 333	4 000	3 200
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 112	3 167	3 800	3 040

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	2 emeletes lakóépület földszintjén, összkomfortos, udvarra néző, jó állapotú lakás.
Ingatlan 2.	1 emeleti, utcára néző, gázkonvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás.
Ingatlan 3.	3 emeletes lakóépület földszintjén, összkomfortos, udvarra néző, felújított állapotú lakás.
Ingatlan 4.	3 emeletes lakóépület földszintjén, gázkonvektoros fűtésű, udvarra néző, jó állapotú lakás.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
eltérő alapterület	5%	3%	0%	0%
elhelyezkedés	0%	5%	-5%	0%
emelet	0%	-5%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	0%	5%	-10%	5%
Összes korrekció:	5%	8%	-15%	5%
Korrigált fajlagos alapár:	3 268	3 420	3 230	3 192
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	3 277			

283
18
S

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	23	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	3 277	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		777 908 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	23 337 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	23 337 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	23 337 Ft
Költségek összesen:		70 012 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		707 897 Ft
Tőkésítési ráta (%)	5,0%	
Tőkésített érték:		14 157 931 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	210 000	-4 886 700 Ft
Korrigált tőkésített érték:		9 271 231 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 270 000 Ft

azaz Kilencmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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

18 284

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1089 BUDAPEST, Sárkány utca 14. földszint 4.	Józsefváros – Orczynegyed	Józsefváros – Orczynegyed	Józsefváros - József utca	Józsefváros – Magdolna-negyed
telek területe (m ²)	916	1 407	922	719	752
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		480 000 000	249 900 000	230 000 000	260 273 800
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020.09	2020.09	2020.09	2020.09
fajlagos alapár (Ft/m ²)		341 151	271 041	319 889	346 109
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		307 036	243 937	287 900	311 498

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII zárt sorú beépítésű építési telek, érvényes friss építési engedély 55 lakás és 50 garázs megépítésére. Legnagyobb megengedett beépítés mértéke: lakó épületnél 65% Bruttó szintterületi mutató: 4
Ingatlan 2.	L1-VIII-1 besorolású telket. Az utca végén a megújult Orczy-park található. Legnagyobb beépítési mértéke: 65% Szintterületi mutatója: 4% Terepszint alatti beép.: 85% Legkisebb zöldfelületi mutatója: 15%. Legnagyobb építmény magasság: 23 m
Ingatlan 3.	L1-VIII-2 övezeti besorolással rendelkező összközműves építési telek. beépíthetőség: 60 % Szintterületi szorzó: 3,5 Zöldterület: min: 15 %, parkolóháznál 0 %
Ingatlan 4.	Övezeti besorolás: L1-VIII- 2 beépíthetőség: 60 % Építmény magasság: min. 16m, max. 23m., Szintterületi szorzó: 3,5 Zöldterület: min: 15 %, parkolóháznál 0 %
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Telekadottságok:	közművek	0%	0%	0%	0%
Építészeti szempontok	épület	0%	0%	0%	0%
Telekadottságok:	telek területe	7%	0%	-7%	-5%
Használati szempontok:	besorolás	-5%	-5%	0%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	-5%	-10%	-10%
Jogi szempontok:	engedély	-5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-3%	-10%	-17%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		297 825	219 543	238 957	264 773
Átlagár kerekítve:		255 275			
Telek számított értéke:		233 831 589 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		14,93			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		3 811 455 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		3 810 000 Ft			

285
17

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték már tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is, ezért a piaci összehasonlító módszert 100 %-ban, a hozam alapú módszert 0 %-ban súlyozva vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	9 320 000 Ft	100%	9 320 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	9 271 231 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				9 320 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 320 000 Ft

azaz Kilencmillió-háromszázhuszezer- Ft .

6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb értéken történik az eladás.

A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.

Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.

Az értékelte ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 65%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 9 320 000 Ft

Korrektio mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):

6 060 000 Ft

azaz Hatmillió-hatvanezer- Ft .

286
18/50

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HESZTIA 2000 Bt. által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 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;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépeszeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- *ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.*

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: [REDACTED] an.: [REDACTED]), az OKI 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2020. szeptember 28.



[Handwritten signature]

Leveleki Tünde

Ingyenértékelő

06183/2010



HESZTIA 2000 Bt.
1061 Budapest, Sárkány utca 14. 10.
Tel: 06-1-446-7142
E-mail: info@hesztia.hu, info@hesztia.hu

19 287
[Handwritten signature]

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: 8000004/363234/2020

2020.09.14

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35989/0/A/6 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Sárkány utca 14. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	23	1 0	163/10000	önkormányzati
-----------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 225345/1/2001/01.10.01

1. bejegyző határozat: 225345/1/2001/01.10.01

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 225345/1/2001/01.10.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993./12.06./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI 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

228

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Sárkány utca 14.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtében a Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084. Budapest, Ör. u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35 989 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Sárkány utca 14. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. II és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról 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 hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve: Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 14. 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:

I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I. telek: 916,00 m²

Pince:

II.	pincelépcső:	4,81 m ²
III.	tároló:	3,50 m ²
IV.	közlekedő:	9,02 m ²
V.	rekesz:	5,61 m ²
VI.	tároló:	12,44 m ²
VII.	tároló:	25,72 m ²
VIII.	tároló:	8,64 m ²
IX.	közlekedő:	30,27 m ²

Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14.

SZABÓ és VINCE ÜGYVÉDLÉPTÁRSZ
1074 Budapest, Dohány u. 90.
Tel./Fax: 342-7756, 342-5105
Dr. VINCE JÚLIA
ügyvéd

289
2. oldat
Kézi írás: *Neu*

X.	rekeszek:	79,74 m ²
XI.	tároló:	5,85 m ²
XII.	tároló:	9,45 m ²
XIII.	közlekedő:	12,54 m ²
XIV.	rekeszek:	12,90 m ²
XV.	rekesz:	11,55 m ²
XVI.	közlekedő:	30,14 m ²
XVII.	rekeszek:	86,31 m ²

Földszint:

XVIII.	udvar:	257,04 m ²
XIX.	kapualj:	9,85 m ²
XX.	főlépcső:	14,54 m ²
XXI.	WC:	8,14 m ²
XXII.	légudvar:	9,99 m ²
XXIII.	téglakerítés:	6,90 m
XXIV.	melléklépcső:	13,09 m ²
XXV.	WC:	6,29 m ²
XXVI.	légakna:	4,80 m ²
XXVII.	téglakerítés:	4,80 m
XXVIII.	légakna:	0,94 m ²

I. emelet:

XXIX.	főlépcső:	14,54 m ²
XXX.	függőfolyosó:	80,15 m ²
XXXI.	légakna:	2,13 m ²
XXXII.	WC:	8,51 m ²
XXXIII.	melléklépcső:	13,09 m ²
XXXIV.	WC:	6,29 m ²

II. emelet:

XXXV.	főlépcső:	14,54 m ²
XXXVI.	függőfolyosó:	80,15 m ²
XXXVII.	WC:	8,58 m ²
XXXVIII.	melléklépcső:	13,09 m ²
XXXIX.	WC:	6,29 m ²

Padlás:

XL.	padláslépcső:	3,02 m ²
XLI.	padlás:	602,51 m ²

XLII. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.

- XLIII. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, lépcső szerkezetek.
- XLIV. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XLV. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XLVI. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.
- XLVII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.
- XLVIII. Előlépcsők.
- XLIX. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékeig, a közös használatú helyiségek vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- L. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékeig, a közös használatú helyiségek vezetékei.
- LI. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- LII. Gáz hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráiig.

2. A közös tulajdon 10 000/10 000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 44 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

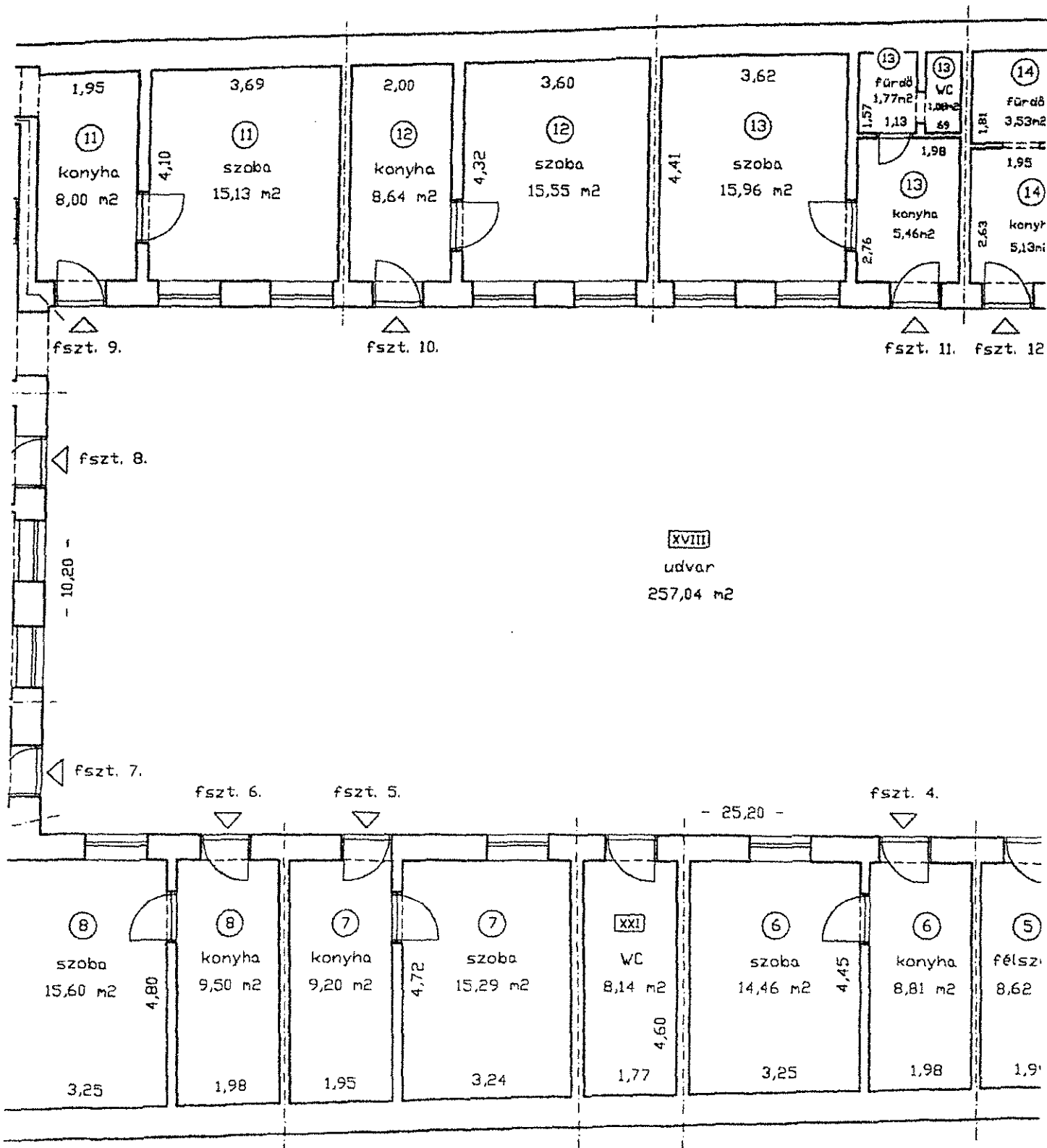
A.) Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 989/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14. pincei, 57 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (üzlet) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 396/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 989/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14. pincei, 51 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (raktár) és a közös tulajdonból 354/10000 hányad.

[Handwritten signature and initials]

3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 989/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14. földszint 1. sz. alatti 1 szobás, 34 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 237/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 989/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14. földszint 2. sz. alatti 1 szobás, 48 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 334/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 989/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14. földszint 3. sz. alatti 1+1/2 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 217/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 989/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14. földszint 4. sz. alatti 1 szobás, 23 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 163/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 989/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14. földszint 5. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 171/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 989/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14. földszint 6. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 176/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 989/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14. földszint 7. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 170/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 989/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14. földszint 8. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 186/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 989/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14. földszint 9. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 186/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35 989/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Sárkány utca 14. földszint 10. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 169/10000 hányad.



FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Sárkány utca 14. földszint 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. Sárkány utca utcakép



02. Sárkány utca utcakép



03. Utcai homlokzat



04. Udvar - udvari homlokzat



05. Udvari homlokzat



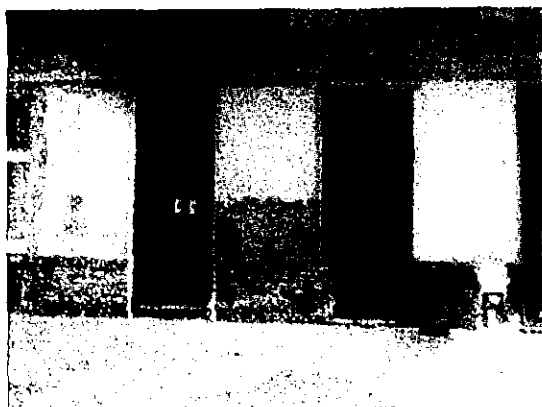
06. Lépcsőház

294
27/10

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Sárkány utca 14. földszint 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. Értékelt lakás mosóköszöve



08. Értékelt lakás bejárata



09. Értékelt lakás kora doboz



10. Bejárat, konyha



11. Bejárati ajtó



12. Konyha

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Sárkány utca 14. földszint 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. Konyha, zuhanyfülke bejárat



14. Zuhanyfülke



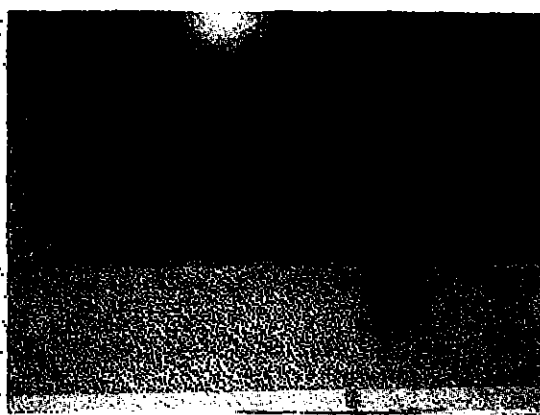
15. Villanybojler



16. Mosdó



17. Salétromos falszakasz

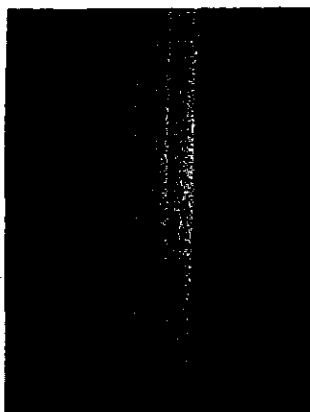


18. Zuhanyfülke feletti tároló terület, ázás nyoma

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Sárkány utca 14. földszint 4.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. Szoba bejárata



20. Szoba, felázott falszakasz



21. Szoba, galéria alatti terület



22. Galéria feljáró



23. Lakáshoz tartozó WC, udvarról nyíló közös helyiségben



24. WC

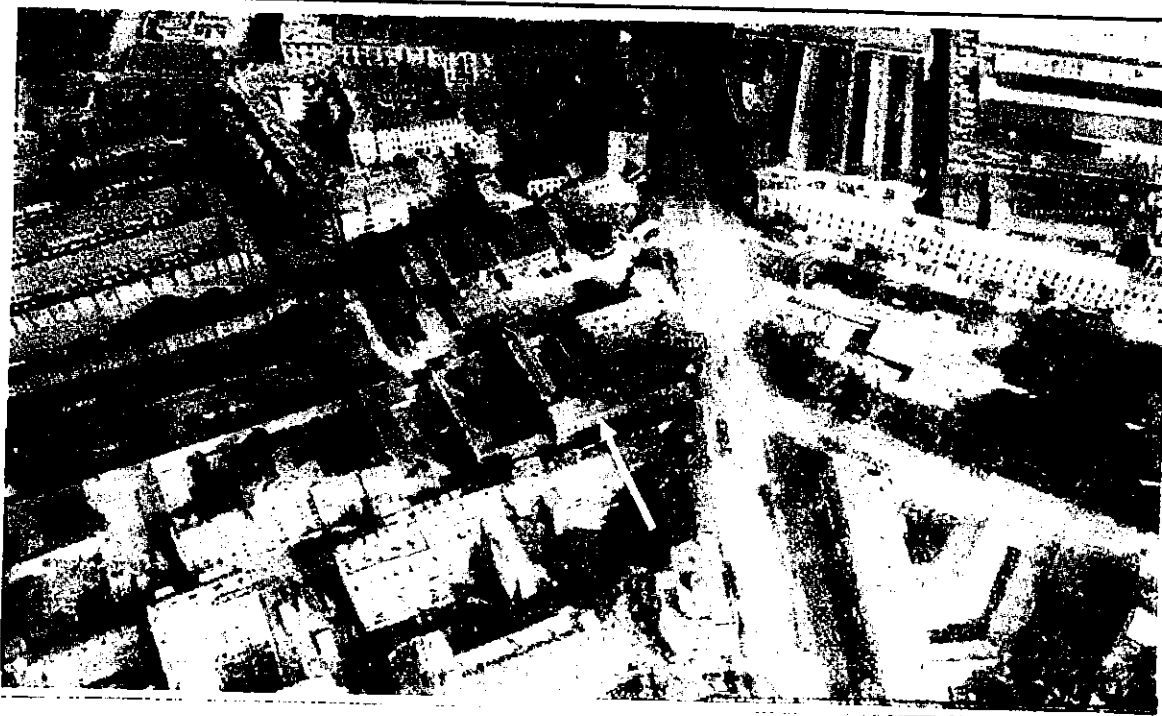
2024. 07. 29.

Földrajzi térkép:

1089 Budapest, Sárkány utca 14. földszint 4.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



R



Magyar
Ingatlanértékelő
Kft.

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-620

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 1.
emelet 6.



sám alatt

35978/0/A/34 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-620
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 1. emelet 6.
Helyrajzi száma	: 35978/0/A/34
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m ² ár: 491 654 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1904 m ²
Eszmei hányad	: 77 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **12 290 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-kettőszázkilencvenezer- Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **2 930 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kilencszázharmincezer- Ft.**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **9 830 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-nyolcszázharmincezer- 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.

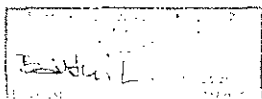
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. december 9.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 10.

2020 DEC 15.



IPR-Vagyonekeltő Kft.

[Handwritten signature]

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: bérleti alatti 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):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 1. emelet 6.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m ²
Helyrajzi száma:	35978/0/A/34
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczynegyed kerületrészben, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő, szilárd burkolattal ellátott utcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház belső első emeletének udvari részén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznapi napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg nyugati tájolású közbelső telekterületre épített, téglafalú, utcáfronti zártosított beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintű társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglafalú teherhordó szerkezettel, acélgerenda, téglaboltozatos fűdéssel, a részben kváderezett díszítéssel ellátott homlokzaton kőporos vakolattal, amely nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, ugyanakkor csak csekély felszíni és talaj menti vízesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibákkal rendelkezik. A belső homlokzat felújítandó állapotban van, jelentős vakolathibák, vakolathiányosságok tapasztalhatók itt is, a közlekedőfolyosók részben fa aládúcolással rendelkeznek, a fém tartóelemek és korlátok átrozsásodtak.

Az értékelt lakás bejárata a nyitott közlekedőfolyosó felől nyílik, lift nem beépített az épületben. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsonk és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített mérőórák fotózva. Víztelési lehetőség lehetséges, meleg-víz ellátást a konyhai galériában elhelyezett hőtárolós villanybojler biztosíthat, melynek működőképessége a szemle során nem tesztelt. Fűtést a szobában elhelyezett, kéménybe kötött gázkonvektor biztosíthat. Fürdő kiépített, az ingatlan komfortfokozata: komfortos. A 210 cm bejárati magasságú, üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, előtte oldalra nyíló fém ráccsal, melyek együttesen biztonságtechnikailag megfelelőek, hőtechnikailag elavult, esztétikai állapota miatt cseréje javasolt. A belső udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db) tok- és szárny szerkezete felújítandó állapotú, a tok szerkezet vetemedett, az üveg részben kitörve. A fal- és padlóburkolatok elhasználódtak, a konyha mennyezetén kisebb ázási nyom látható, a padló- és falburkolatok elhasználódtak, cseréjük szükséges. A belmagasság 370 cm, a konyhában részben fém tartószerkezetű, 1,97 x 2,80 méretű galéria kialakított, alatta 200 cm, felette 160 cm magassággal, hasznosíthatósága behatárolt.

Épület:

Épület építési éve:	~1880-1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerenda poroszszüveg fűdém	
Tető szerkezete:	fa ács szerkezetű nyereg tető, cserépfedéssel	
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett	

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámialap, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	370	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	kéménybe kötött gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsonk	
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, villanyóra, vízóra	
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 utcafronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, a földszinten a műkö lábazat felett jelentős mértékű vakolathiányosság látható, az emeleti szinteken lokális vakolathibák, folytonossági hiányosságok láthatók. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók részben fa aládúcolással rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozsdásodottak.

Albetét:

A lakás rendelkezik kiépített fürdővel és wc-vel, valamint fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel, a gázkonvektor és a villanybojler működőképessége nem behatárolható. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, lokálisan apróbb vizesedési nyomok láthatók a falszerkezeten, a bejárati ajtó mellett a falszerkezet megbontott a vízhálózat vezetékei látszanak.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	kerámialap	csempe + festett	5,56 m ²	100%	5,56 m ²
WC	kerámialap	csempe + festett	2,99 m ²	100%	2,99 m ²
szoba	parketta	festett	16,72 m ²	100%	16,72 m ²
galéria	fa burkolat	vakolt	5,52 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,27 m ²	100%	-0,27 m ²
Összesen:			30,52 m ²		25,00 m ²
Összesen, kerekítve:			31 m ²		25 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 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 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 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. \text{ IV. n.év})$
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 egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	1904 m ²
Eszmei hányad:	77 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,66 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Díszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	2 930 000 Ft , Kettőmillió-kilencszázharmincezer- Ft .

305
R

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 1. emelet 6.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 9A	VIII. ker., Illés utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Magdolna utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	25	25	27	24	29	33
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		16 000 000	15 900 000	16 100 000	16 000 000	17 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		576 000	530 000	603 750	496 552	488 182
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	0%	1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		3%	0%	3%	0%	3%
általános műszaki állapot		-12%	-8%	-20%	-8%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-3%	3%	3%	3%	3%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-5%	-14%	-4%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		506 880	505 620	518 018	475 697	452 056
Fajlagos átlagár:		491 654 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 291 350 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 290 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti, közepes állapotú, konvektoros fűtésű lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31726817
2. adat: Orczynegyed, első emeleti, közepes állapotú, konvektoros fűtésű lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31840013
3. adat: Orczynegyed, földszinti, felújított állapotú, elektromos fűtésű lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31780342
4. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
5. adat: Magdolnanegyed, földszinti, konvektoros, komfortos, átlagos-jó állapotú lakás, udvari tájolású szobával, ingatlan.com/31895103

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

12 290 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kettőszázkilencvenezer- Ft .

306

8. oldal

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 1. emelet 6.	VIII., ker., Nagy Fuváros utca 20	VIII., ker., Bérkocsis utca	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	25	36	35	34
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		99 000	99 000	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 475	2 546	2 515
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		6%	5%	5%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-3%	-6%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-3%	-6%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		2 413 Ft/m ² /hó	2 393 Ft/m ² /hó	2 251 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 352 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, jó állapotú, 1 szobás, komfortos, galériázott lakás, ingatlan.com/30252557
3. adat: Orczynegyed, 1. emeleti galériás, felújított, első emeleti lakás, ingatlan.com/30750151

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 352 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		599 760 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	29 988 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 995 Ft
Egyéb költségek:	5%	29 988 Ft
Költségek összesen:		71 971 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		527 789 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 120 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 120 000 Ft

azaz Nyolcmillió-egyszázhuszezer- 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:	12 290 000 Ft	100%	12 290 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 120 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	12 290 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 290 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-kettőszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak 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 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 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.

308

10. oldal

50

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. 1. emelet 6.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 12 290 000 Ft
azaz Tizenkettőmillió-kettőszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 9.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. december 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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Községi Kormányzatának Földhivatala
 Budapesti Földhivatala 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Adatszám: 35978/0/A/34

2009. 12. 31.

BUDAPEST VILL. KER.

Bérlőszám: 35978/0/A/34 helysáma: 2240.

10. BUDAPEST VILL. KER. Hrsz: 35978/0/A/34 1. emelet ajtó

TÉRLEZ

1. Az egyik önálló lakatlan szoba

megnevezése: (terület: négyzet méter) - helysám: tulajdoni jogok

terület: 10,00 m² - egyedi jel:lakás: 10,00 m² - helysám: 2240 - helysám: 2240

Tulajdoni jogok: (helysám: 2240)

2. bérlőjogi határozat: 1995/1996, 1996/1997, 1997/1998

Tulajdoni jogok

Az önálló ingatlanhoz tartozó az a páro alattiak meghatározott felelőssége

TÉRLEZ

1. tulajdoni jogok: (helysám: 2240)

bérlőjogi határozat: érvényes idő: 1995/1996, 1996/1997, 1997/1998

jogi határozat: 1995/1996, 1996/1997, 1997/1998

jogi határozat: 1995/1996, 1996/1997, 1997/1998

jogi határozat: 1995/1996, 1996/1997, 1997/1998

nem: VILL. KER. (Helysám: 2240)

10. BUDAPEST VILL. KER. Hrsz: 35978/0/A/34

TÉRLEZ

NEM HITELES TULAJDONI LAP

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

ÜRES

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

B u d a p e s t ; VIII. Diószeghy Sámuel u.16.

Hrsz: 35978

tul.lap.sz: 1345

4845/95

Tartalom: Alapító okirat
Műszaki dokumentáció

- 1 -

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

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.

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

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ Közös tulajdon.

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

..

- 2 -

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

KÖZÖS TERÜLETEK.Pinceszinten

VI. Lejáró 1	20,15 m ²
VII. Lejáró 2	7,98 m ²
VIII. Lejáró 3	19,42 m ²
IX. Tároló 1	11,05 m ²
X. Tároló 2	30,51 m ²
XI. Tároló 3	41,72 m ²
XII. Tároló 4	13,34 m ²
XIII. Tároló 5	40,43 m ²
XIV. Tároló 6	41,50 m ²
XV. Tároló 7	45,15 m ²
XVI. Tároló 8	7,56 m ²
XVII. Tároló 9	161,28 m ²

..

- 3 -

XXVIII.	Tároló 10	32,35 m2
XXIX.	Tároló 11	14,55 m2
XX.	Tároló 12	43,20 m2
XXI.	Tároló 13	9,23 m2
XXII.	Tároló 14	11,93 m2
XXIII.	Tároló 15	43,73 m2
XXIV.	Tároló 16	29,53 m2
XXV.	Tároló 17	139,26 m2
XXVI.	Tároló 18	8,08 m2
XXVII.	Tároló 19	113,69 m2

Földszinten.

XXVIII.	Kapualj 1	31,52 m2
XXIX.	Kapualj 2	29,68 m2
XXX.	Lépcsőház 1	22,08 m2
XXXI.	Lépcsőház 2	9,45 m2
XXXII.	Lépcsőház 3	21,80 m2
XXXIII.	Közs WC 1	7,90 m2
XXXIV.	Közs WC 2	8,82 m2
XXXV.	udvar 1	620,78 m2
XXXVI.	udvar 2	91,36 m2
XXXVII.	tároló 1	13,83 m2
XXXVIII.	tároló 2	23,05 m2
XXXIX.	légudvar 1	1,32 m2
XL.	légudvar 2	4,50 m2

I. emeleten.

XLII.	Lépcsőház 1	22,08 m2
XLIII.	Lépcsőház 2	9,45 m2
XLIV.	Lépcsőház 3	21,80 m2
XLV.	Közs WC 1	7,90 m2
XLVI.	Közs WC 2	8,82 m2
XLVII.	Közs WC 3	8,82 m2
XLVIII.	Összefolytató	148,78 m2
XLIX.	tároló	8,86 m2
XLX.	légudvar 1	1,96 m2
LI.	légudvar 2	0,85 m2

II. emeleten.

LII.	Lépcsőház 1	22,08 m2
LIII.	Lépcsőház 2	9,45 m2
LIV.	Lépcsőház 3	21,80 m2
LV.	Közs WC 1	7,90 m2
LVI.	Közs WC 2	8,82 m2
LVII.	Közs WC 3	8,82 m2
LVIII.	Összefolytató	148,78 m2
LIX.	tároló	8,86 m2

./.

- 4 -

III. emeleten.

LIX.	lépcsőház 1	22,08 m2
LX.	lépcsőház 2	9,45 m2
LXI.	lépcsőház 3	21,80 m2
LXII.	közös WC	7,90 m2
LXIII.	közös WC	8,82 m2
LXIV.	fűgőfolyosó	148,78 m2

Tetőszinten.

LXV.	padlástér 1	229,31 m2
LXVI.	padlástér 2	182,49 m2
LXVII.	padlástér 3	147,09 m2
LXVIII.	padlástér 4	271,37 m2
LXIX.	padlástér 5	185,53 m2
LXX.	padlástér 6	159,34 m2
LXXI.	feljáró 1	5,52 m2
LXXII.	feljáró 2	2,81 m2

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

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

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

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m2-re kerekített.

B./ Külön tulajdon.

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

./.

- 10 -

- 31./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 31.számmal jelölt, a természetben "I.em.3.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 26 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

80/10.000 hányad.

- 32./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 32.számmal jelölt, a természetben "I.em.4.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

78/10.000 hányad.

- 33./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 33.számmal jelölt, a természetben "I.em.5.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

~~77/10.000 hányad~~

- 34./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 34.számmal jelölt, a természetben "I.em.6.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

77/10.000 hányad.

- 35./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 35.számmal jelölt, a természetben "I.em.7.sz." alatti, konyha, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 26 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

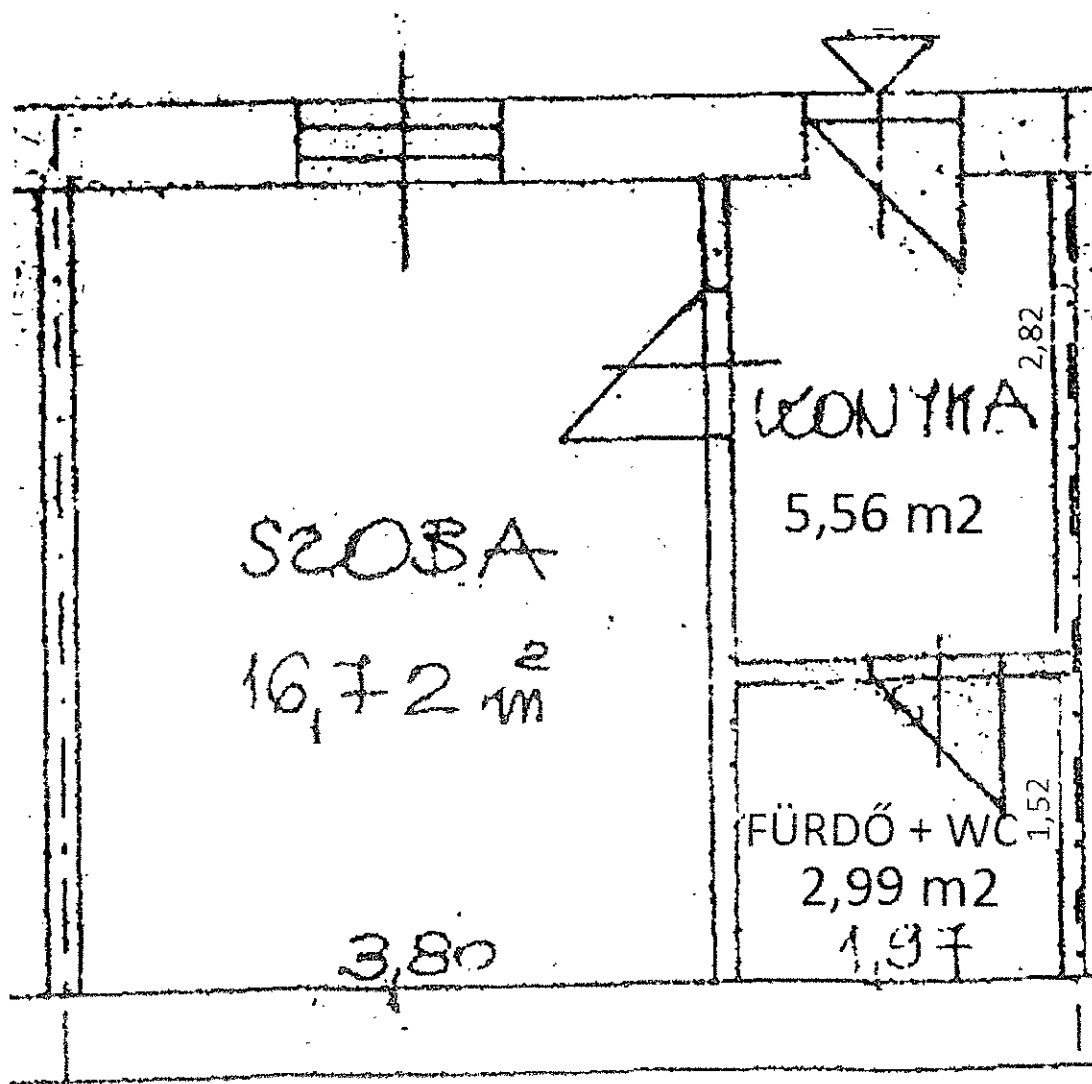
78/10.000 hányad.

- 36./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 36.számmal jelölt, a természetben "I.em.8.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

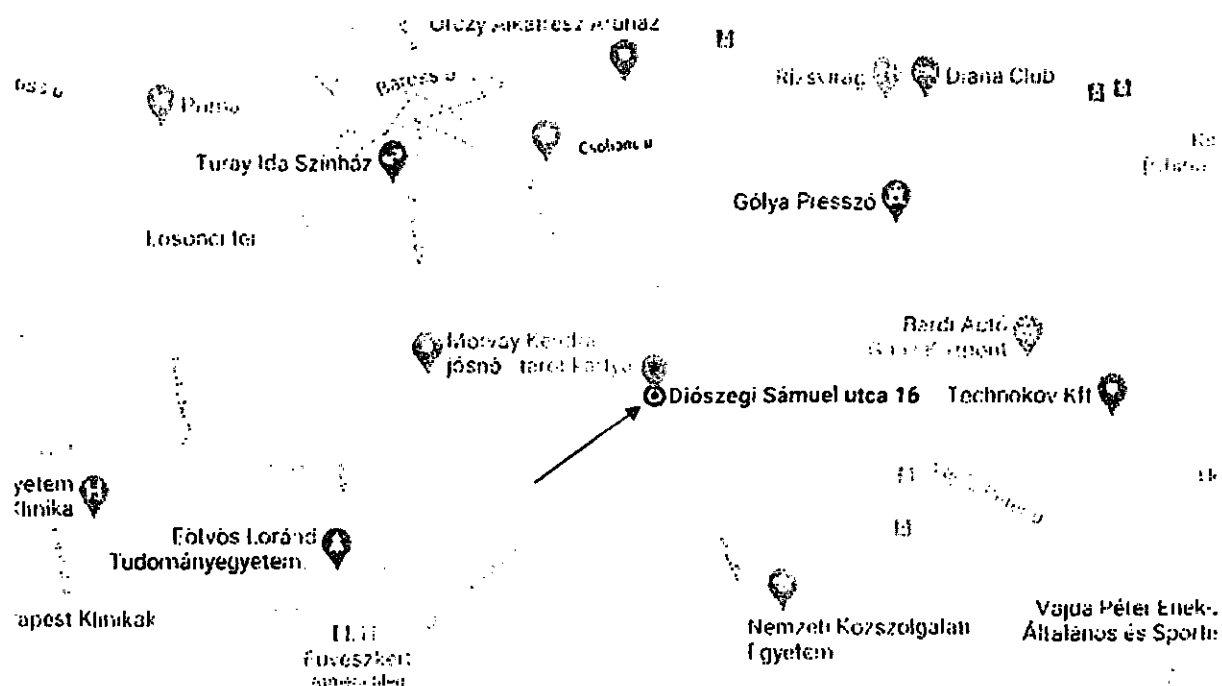
78/10.000 hányad.

..

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



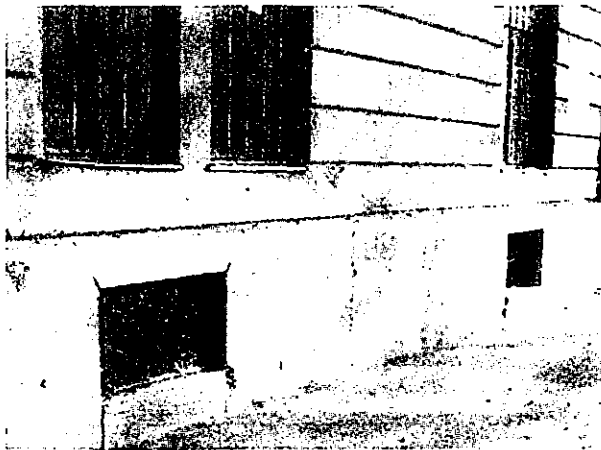
01. térkép



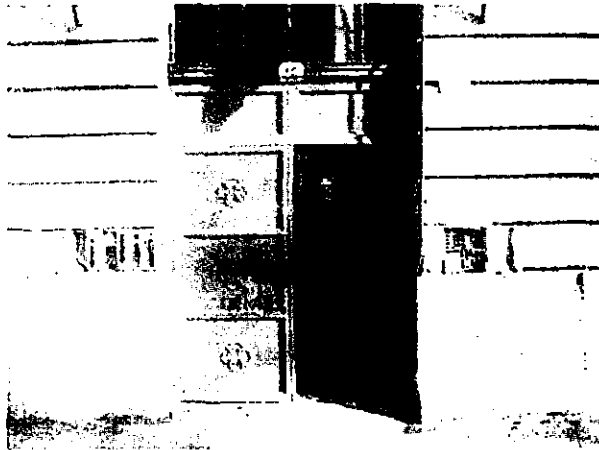
02. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti lábazat



05. társasház utcafronti kapuja



06. belső homlokzat, közlekedőfolyosók



07. lakás bejárati ajtaja



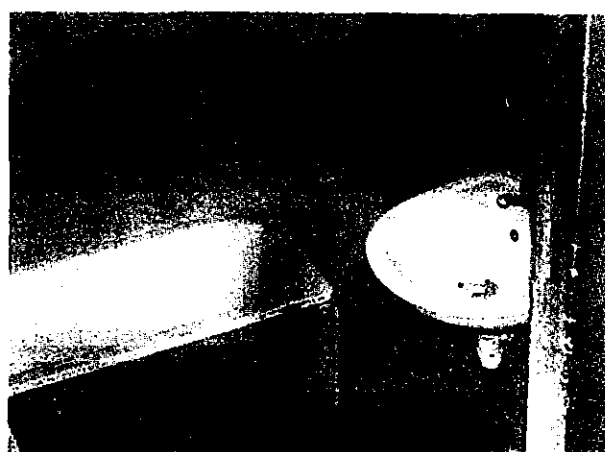
08. bejárati ajtó, fémrács



09. konyha



10. fürdő + WC



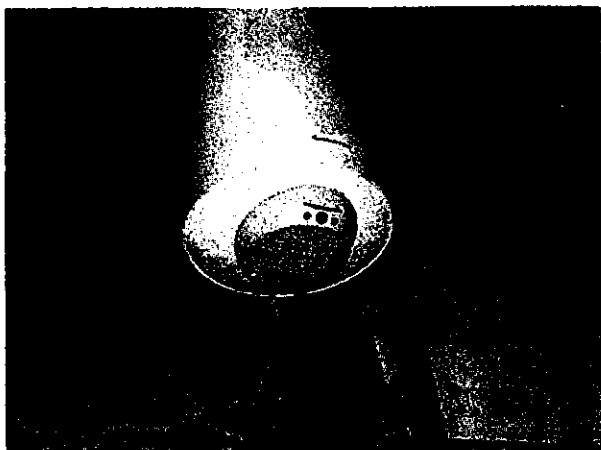
11. fürdő + WC



12. szoba



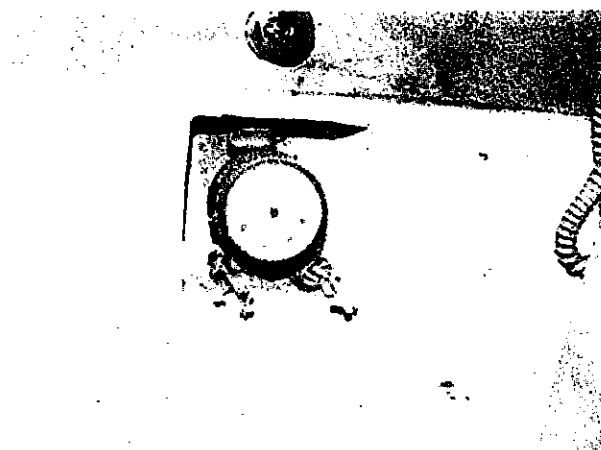
13. szoba



14. villanybojler



15. villanyóra és gázóra



16. vízóra



17. fémszerkezetű galéria (konyha)

R



NYILV. TART. SZ.: C00450/2010
JÓZSEF KÖRÚT 69. FSZ. 1.
FŐVÁROSI BÍRÓSÁG
JOGTANÁRSÁG

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-619

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16.
földszint 10.



sám alatti

35978/0/A/10 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

321
Sp

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-619
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. földszint 10.
Helyrajzi száma	: 35978/0/A/10
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, árveréshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m ² ár: 456 355 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1904 m ²
Eszmei hányad	: 78 / 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: **11 410 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-négyszáztízezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 970 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **8 560 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-ötszázhatvenezer- 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. december 9.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

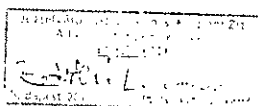
Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 10.

GPR-Vagyontértékelő Kft.
1089 Budapest, József körút 15.
Tárolási szám: 1398/2006
www.gpr-ingatlanveszesek.com

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

2020 DEC 15.



322

50

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, árveréshez 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):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. földszint 10.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m ²
Helyrajzi száma:	35978/0/A/10
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczynegyed kerületrészben, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő, szilárd burkolattal ellátott utcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház belső udvari részének földszintjén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznap napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

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

323.

3. oldal

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg nyugati tájolású közbenső telekterületre épített, téglá hosszófalás, utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglá függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás, téglaboltozatos födémrel, a részben kváderezett díszítéssel ellátott homlokzaton kőporos vakolattal, amely nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, ugyanakkor csak csekély felszíni és talaj menti vízesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibákkal rendelkezik. A belső homlokzat felújítandó állapotban van, jelentős vakolathibák, vakolathiányosságok tapasztalhatók itt is, a közlekedőfolyosók részben fa aládúcolással rendelkeznek, a fém tartóelemek és korlátok átrozsdásodtak.

Az értékelte lakás bejárata közvetlen a belső udvar felől érhető el, lift nem beépített az épületben. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsontra és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, villanyóra eltávolítva, gázóra megtalálható, ugyanakkor a rendszerről lekötvé, vízőra a szemle időpontjában nem fellelhető. Víztételi lehetőség lehetséges, meleg-víz ellátást a konyhai galériában elhelyezett hőtárolós villanybojler biztosíthat, melynek működőképessége a szemle során nem tesztelt. Fűtési rendszer nem kiépített, kéménykürtő nem található lakrészben belül, a kiépített gázrendszer csak főzési lehetőséget biztosít. Fürdő kiépített albetétben belül, a kádat eltávolították, rossz állapotú WC megtalálható, az ingatlan komfort nélküli. A 210 cm bejárati magasságú, üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, biztonságtechnikailag elavult, cseréje szükséges, a szemle időpontjában OSB lappal takarva. A belső udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db) tok- és szárny szerkezete felújítandó állapotú, a tok szerkezet vetemedett. A helyiségek falszerkezetén a vakolat jelentős mértékben eltávolítva, nyers téglafelülettel, a vakoit részeken lokálisan vízesedési nyomok láthatók, a padló- és falburkolatok elhasználódottak, cseréjük szükséges. A belső magasság 410 cm, a szobában és a konyhában részlegesen fém tartó szerkezetű, mintegy 18 m²-es álló galéria kialakított, amely alatt és felett is 200 cm a belmagasság.

Épület:

Épület építési éve:	~1880-1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszslüveg födém	közepes
Tető szerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	410 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépített hálózat	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler (cserélni kell)	romos-bontandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsontra	
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra (rendszerről lekötvé)	
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 utcafronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, a földszinten a működő lábazat felett jelentős mértékű vakolathiányosság látható, az emeleti szinteken lokális vakolathibák, folytonossági hiányosságok láthatók. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók részben fa aládúcolással rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozsdásodottak.

Albetét:

Fűtési rendszer nincs, a villanybojler feltehetően nem működőképes. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, lokálisan apróbb vízesedési nyomok láthatók a falszerkezeten, a bejárati ajtó mellett a falszerkezet megbontott a vízhálózat vezetékei látszanak.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	kerámialap	csempe + festett	5,65 m ²	100%	5,65 m ²
WC	kerámialap	csempe + festett	2,96 m ²	100%	2,96 m ²
szoba	parketta	nyers tégl + festett	16,72 m ²	100%	16,72 m ²
galéria	fa burkolat	nyers tégl + festett	18,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,33 m ²	100%	-0,33 m ²
<i>Összesen:</i>			43,00 m ²		25,00 m ²
Összesen, kerekítve:			43 m²		25 m²

Megjegyzés:

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

35

5. oldal

8

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 hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon 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.

326
6. oldal

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	1904 m ²	
Eszmei hányad:	78	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,85 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,3	
Telek eszmei értéke:	2 970 000 Ft	, Kettőmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .

327

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:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. földszint 10.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 9A	VIII. ker., Illés utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Magdolna utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	25	25	27	24	29	33
kinálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		16 000 000	15 900 000	16 100 000	16 000 000	17 900 000
kinálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		576 000	530 000	603 750	496 552	488 182
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	0%	1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-5%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-15%	-10%	-25%	-10%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	3%	3%	3%	3%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-12%	-22%	-11%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 600	468 520	469 718	440 938	413 002
Fajlagos átlagár:		456 355 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 408 875 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 410 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti, közepes állapotú, konvektoros fűtésű lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31726817
2. adat: Orczynegyed, első emeleti, közepes állapotú, konvektoros fűtésű lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31840013
3. adat: Orczynegyed, földszinti, felújított állapotú, elektromos fűtésű lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31780342
4. adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
5. adat: Magdolnanegyed, földszinti, konvektoros, komfortos, átlagos-jó állapotú lakás, udvari tájolású szobával, ingatlan.com/31895103

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

11 410 000 Ft

azaz Tizenegymillió-négyszáztízezer - Ft .

328

8. oldal

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. földszint 10.	VIII., ker., Nagy Fuvaros utca 20	VIII., ker., Bérkocsis utca	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	25	36	35	34
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		99 000	99 000	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 475	2 546	2 515
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		6%	5%	5%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-10%	-16%
Korrigált fajlagos alapár:		2 364 Ft/m ² /hó	2 291 Ft/m ² /hó	2 125 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 260 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, jó állapotú, 1 szobás, komfortos, galériázott lakás, ingatlan.com/30252557
3. adat: Orczynegyed, 1. emeleti galériás, felújított, első emeleti lakás, ingatlan.com/30750151

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 260 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		576 300 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	28 815 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 526 Ft
Egyéb költségek:	5%	28 815 Ft
Költségek összesen:		69 156 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		507 144 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		7 800 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 800 000 Ft

azaz Hétmillió-nyolcszáz-ezer- 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:	11 410 000 Ft	100%	11 410 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	11 410 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 410 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-négy százötvenezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 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 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:

Ingtalan címe: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. földszint 10.

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 11 410 000 Ft
azaz Tizenegymillió-négyszáztízezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 9.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. december 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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingtalanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingtalan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Községi Kormányhivatala Földhivatala, 1089 Budapest

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 16. földszint 10.

Hrsz: 35978/0/A/10

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégsejtő határozat: 10134/2010-0001-10

2010. 12. 17.

BUDAPEST VIII. KER.

Hely- és terület: 35478/0/A/10, helyrajzi szám: 35478/0/A/10

BUDAPEST VIII. KER. Diószegi Sámuel utca 16. földszint 10.

I R E S Z

1. Az ingatlan orális ingatlan adatai:

megnevezés

terület

szélesség

mélység

terület

tulajdoni jog

m²

m

m

m²m²

Címek

20

1

2

18/2000

munkatársak

Bejegyzés határozat: 10134/2010-0001-10

2. Mégsejtő határozat: 10134/2010-0001-10, 09. 14.

Tárgy: 22

Az orális ingatlanok adatainak az alábbiakban meghatározott feltételek

I R E S Z

tulajdoni jog: 10134/2010-0001-10

mégsejtő határozat, címváltoztatás: 10134/2010-0001-10

jog: 10134/2010-0001-10, 2010. 09. 14. 10134/2010-0001-10

jog: 10134/2010-0001-10, 2010. 09. 14. 10134/2010-0001-10

jog: 10134/2010-0001-10

nem: VIII. KER. DIÓSZEGI SÁMUEL

nem: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Diószegi Sámuel utca 16. földszint 10.

I R E S Z

NEM HITELES TULAJDONI LAP

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

352
S

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

ÜRES

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

B u d a p e s t ; VIII. Diószeghy Sámuel u.16.

Hrsz: 35978

tul.lap.sz: 1345

4845/95

Tartalom: Alapító okirat
Műszaki dokumentáció

- 1 -

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

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.

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

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ Közös tulajdon.

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

./.

- 2 -

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1904 m² területtel a beépítetlen részen lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, központosírófüggő, zárófüggő burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu, udvari kerítés.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közüzemvezetékek:
- elektromos hálózat, a közüzembekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig.
 - gázvezeték hálózat, a közüzembekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig.
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig.
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közüzemvezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közüzemhálózata.

KÖZÖS TERÜLETEK.Pincészsínter

VI.	Lejáró 1	20,15 m ²
VII.	Lejáró 2	7,98 m ²
VIII.	Lejáró 3	19,42 m ²
IX.	Tároló 1	11,05 m ²
X.	Tároló 2	30,51 m ²
XI.	Tároló 3	41,72 m ²
XII.	Tároló 4	13,34 m ²
XIII.	Tároló 5	40,43 m ²
XIV.	Tároló 6	41,50 m ²
XV.	Tároló 7	45,15 m ²
XVI.	Tároló 8	7,56 m ²
XVII.	Tároló 9	161,29 m ²

335

- 3 -

XVIII.	Tároló 10	32,35 m2
XIX.	Tároló 11	14,58 m2
XX.	Tároló 12	43,20 m2
XXI.	Tároló 13	9,23 m2
XXII.	Tároló 14	11,93 m2
XXIII.	Tároló 15	43,23 m2
XXIV.	Tároló 16	29,53 m2
XXV.	Tároló 17	139,36 m2
XXVI.	Tároló 18	6,06 m2
XXVII.	Tároló 19	113,69 m2

Földszinten.

XXVIII.	Kapualj 1	31,58 m2
XXIX.	Kapualj 2	25,58 m2
XXX.	Lépcsőház 1	22,08 m2
XXXI.	Lépcsőház 2	9,45 m2
XXXII.	Lépcsőház 3	21,80 m2
XXXIII.	Közs WC 1	7,90 m2
XXXIV.	Közs WC 2	8,62 m2
XXXV.	udvar 1	620,78 m2
XXXVI.	udvar 2	91,36 m2
XXXVII.	tároló 1	13,87 m2
XXXVIII.	tároló 2	23,05 m2
XXXIX.	légudvar 1	1,22 m2
XL.	légudvar 2	4,50 m2

I. emeleten.

XLII.	Lépcsőház 1	22,08 m2
XLIII.	Lépcsőház 2	9,45 m2
XLIV.	Lépcsőház 3	21,80 m2
XLV.	Közs WC 1	7,90 m2
XLVI.	Közs WC 2	8,62 m2
XLVII.	Közs WC 3	8,62 m2
XLVIII.	függőfolyosó	148,78 m2
XLIX.	tároló	8,06 m2
XLX.	légudvar 1	1,22 m2
L.	légudvar 2	0,25 m2

II. emeleten.

LII.	Lépcsőház 1	22,08 m2
LIII.	Lépcsőház 2	9,45 m2
LIV.	Lépcsőház 3	21,80 m2
LI.	Közs WC 1	7,90 m2
LI.	Közs WC 2	8,62 m2
LI.	Közs WC 3	8,62 m2
LII.	függőfolyosó	148,78 m2
LIII.	tároló	8,06 m2

- 4 -

III. emeleten.

LIX.	lépcsőház 1	22,08 m ²
LX.	lépcsőház 2	9,45 m ²
LXI.	lépcsőház 3	21,80 m ²
LXII.	közös WC	7,90 m ²
LXIII.	közös WC	8,82 m ²
LXIV.	fűgőfolyosó	148,78 m ²

Tetőszinten.

LXV.	padlástér 1	229,31 m ²
LXVI.	padlástér 2	182,49 m ²
LXVII.	padlástér 3	147,09 m ²
LXVIII.	padlástér 4	271,37 m ²
LXIX.	padlástér 5	185,53 m ²
LXX.	padlástér 6	159,34 m ²
LXXI.	feljáró 1	5,52 m ²
LXXII.	feljáró 2	2,81 m ²

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

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

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

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m²-re kerekített.

B./ Külön tulajdon.

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

./.

- 6 -

- 7./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7.számmal jelölt, a természetben a "Fsz.7.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

78/10.000 hányad.

- 8./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8.számmal jelölt, a természetben a "Fsz.8.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

77/10.000 hányad.

- 9./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9.számmal jelölt, a természetben a "Fsz.9.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 26 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

79/10.000 hányad.

- 10./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10.számmal jelölt, a természetben a "Fsz.10.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

78/10.000 hányad.

- 11./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11.számmal jelölt, a természetben a "Fsz.11.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

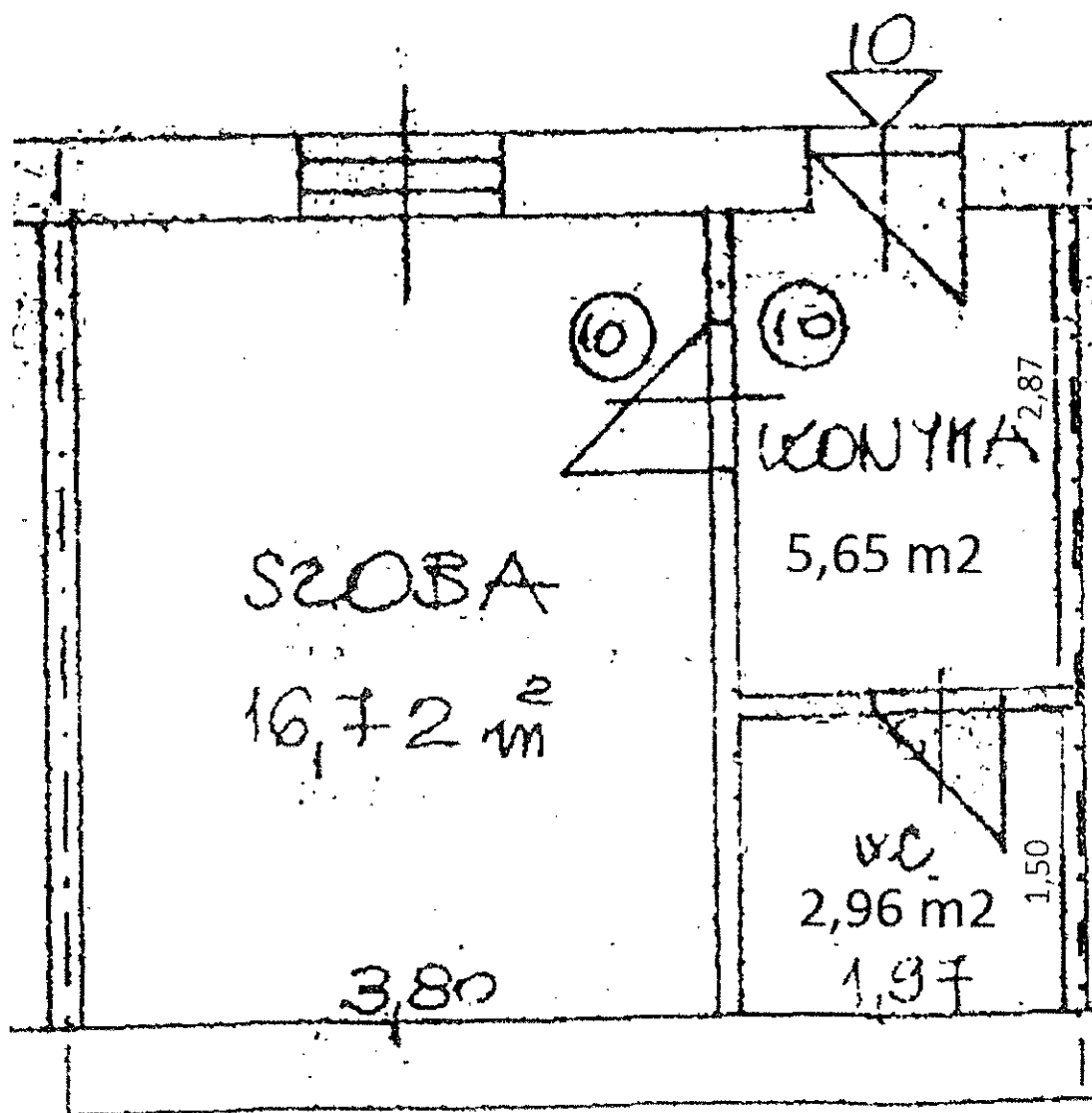
77/10.000 hányad.

- 12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12.számmal jelölt, a természetben a "Fsz.12.sz." alatti, konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

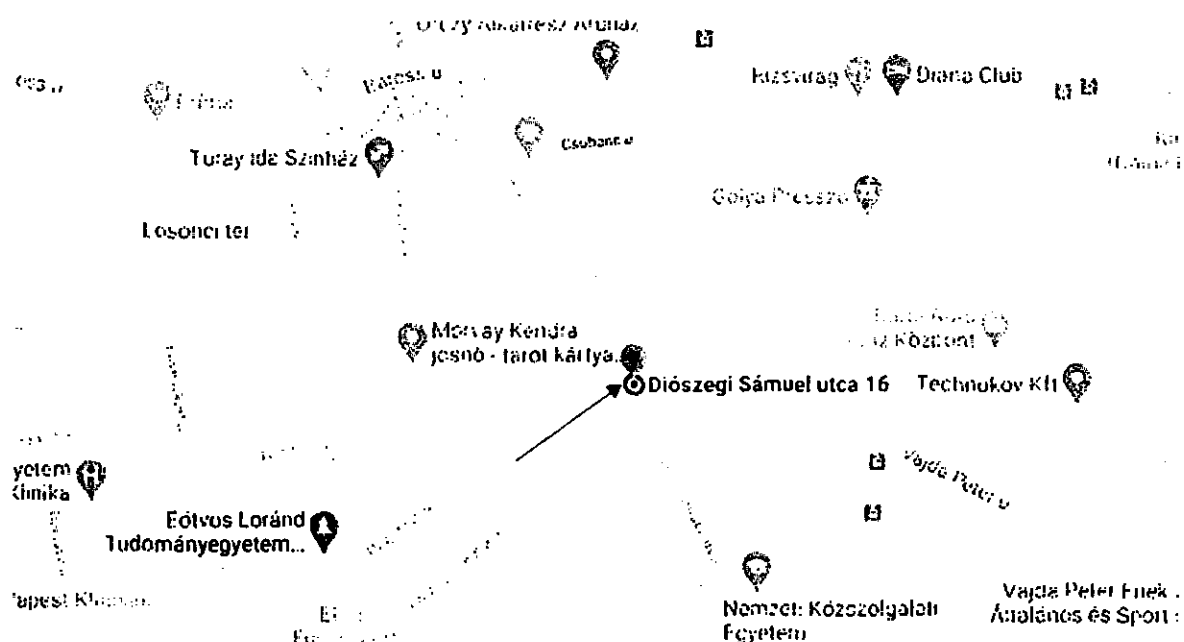
77/10.000 hányad.

..

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti lábazat



05. társasház utcafronti kapuja

340
S



06. belső homlokzat



07. értékelt ingatlan bejárata



08. bejárati ajtó



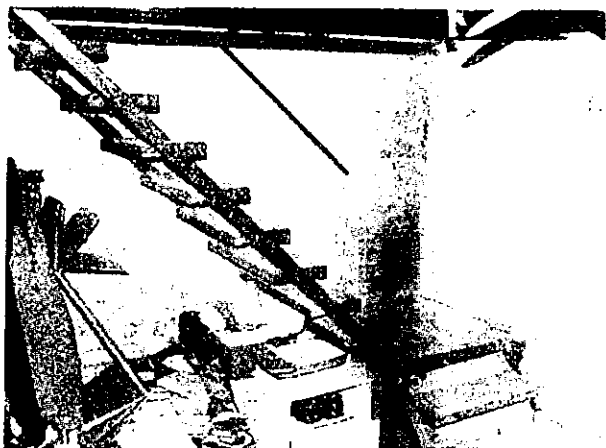
09. konyha



10. szoba



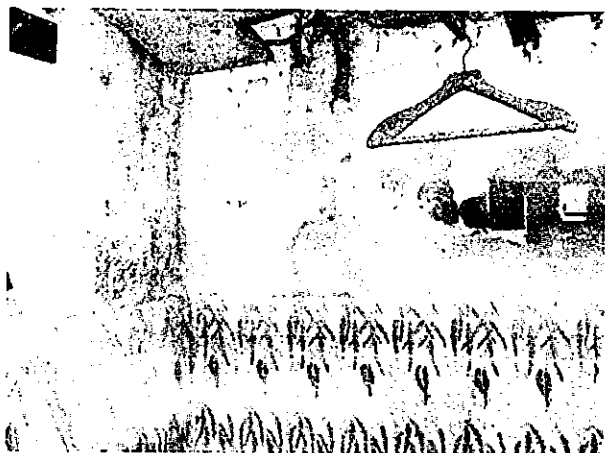
11. szoba



12. lépcsősor a galériára



13. galéria



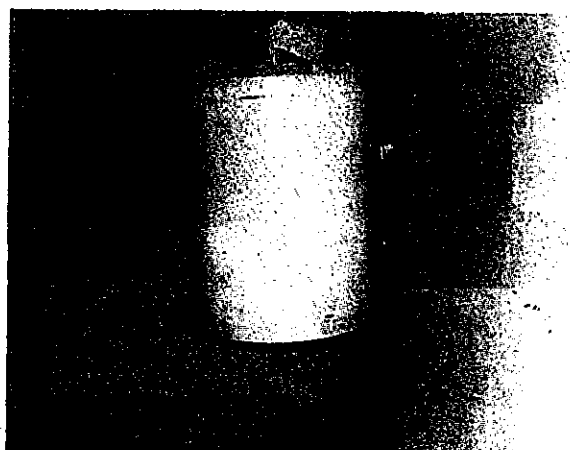
14. WC



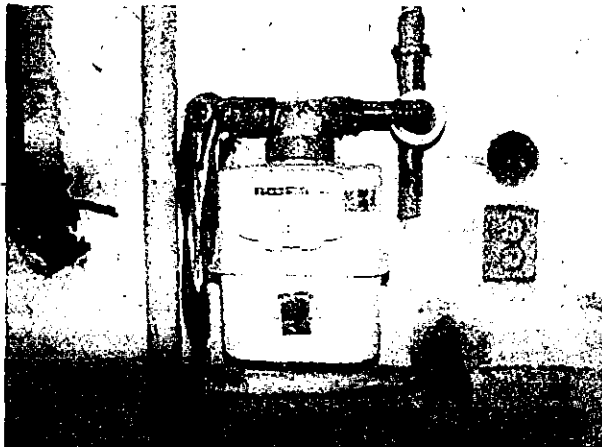
15. WC



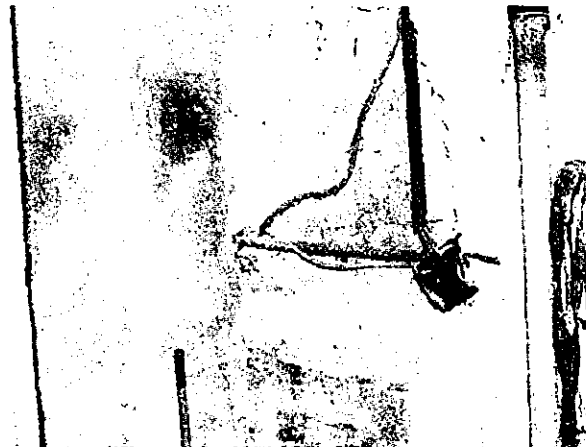
16. WC



17. villanybojler



18. gázóra (rendszeről lekötve)



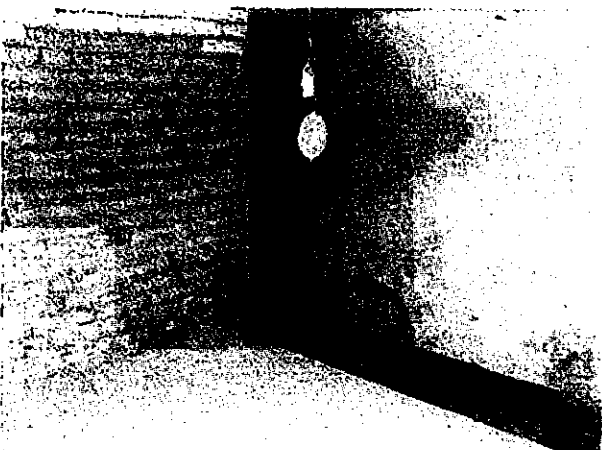
19. villanyóra helye



20. falszerkezet



21. falszerkezet



22. falszerkezet



23. ablakszerkezet