



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslat üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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:

Wanda Zsuzsanna

JOGI KONTROLL:

1. M. B. 4

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkeznek:

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 és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot.

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

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

Az ingatlanok címei és az értébecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 26. I. emelet 24. szám alatti, 34682/0/A/19 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.190.000 Ft (278.485 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 értébecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, a XIX. század végén épült lift nélküli házban helyezkedik el. Bejárata a belső udvari, nyitott közlekedő folyosóról érhető el, ajtaja üvegezett, fa tok- és számszerkezetű. Gerébtokos,

10 *1*

duplaszárnnyú ablakai a belső udvarra nyílnak. Falain és a mennyezeten helyenként vízesedési nyomok látszanak, padlóburkolata elhasználódott. Kiépített gáz, víz, közcsonna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, villany- és gázóra van, vízóra nincs. A vízvételi lehetőség a konyhában falikútról lehetséges, fürdő és WC nincs, fűtési rendszere sem kiépített. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.

- A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. I. emelet 9. szám alatti, 35032/0/A/9 hrsz.-ú, 42 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 12.080.000 Ft (287.619 Ft/m²) a CPR-Vagyontértékelő 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 Csarnok negyedben, az 1940-es években épült, lift nélküli, frissen felújított házban helyezkedik el, a függőfolyosóról megközelíthető. Bejárati ajtaja vetemedett, faszerkezetű, üvegezett felső résszel. Belmagassága 3,6 m, 3 helyiségből áll, fürdőszoba, WC, meleg víz vételi lehetőség nincs. Burkolata parketta, a konyhában cementlap. A gáz- és villanyóra lekötve, a villanyóra kiszerveelve. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.
- A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 4. földszint 6. szám alatti, 35366/0/A/6 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 6.410.000 Ft (246.538 Ft/m²) a CPR-Vagyontértékelő 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, az 1900-as évek elején épült ház földszintjén helyezkedik el, udvari megközelítésű. Bejárati ajtaja fa szerkezetű, üvegezett, vetemedett. Belmagassága 3,5 m, konyhára és szobára tagolt, fürdőszoba, WC, meleg víz vételi lehetőség nincs. A hideg vizet falikút, a fűtést gázkonvektor biztosítja, jelenleg mindkettő működésképtelen. Víz-, gáz és villanyközművel rendelkezik. Padozata parketta és cementlap. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.
- A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 23. I. emelet 24. szám alatti, 35439/0/A/24 hrsz.-ú, 37 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 8.790.000 Ft (237.568 Ft/m²) a CPR-Vagyontértékelő 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, az 1900-as évek elején épült, aládúcolt házban helyezkedik el, a nyitott közlekedő folyosóról érhető el. Az eredetileg komfort nélküli lakás konyhájában a korábbi bérlő fürdőszobát alakított ki, de WC nincs. Belső tere erősen erodált állapotú, mennyezeti beázással, a falak koszosak, pókhálósak. Ablaka OSB lappal fedett. Fűtése gázkonvektorral, meleg víz ellátása villanybojlerrel megoldott, valószínűleg működésképtelenek. Gázóra van, villany- és vízóra nincs. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.
- A Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 26. földszint 4/A. szám alatti, 35958/0/A/6 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 5.320.000 Ft (241.818 Ft/m²) a CPR-Vagyontértékelő 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, udvari tájolású. Bejárati ajtaja és ablaka OSB lappal fedett, belmagassága 3,5 m. Falai vízesek, vakolathiányosak, padozata linóleum és parketta. A WC fajansz beépített, fürdési lehetőség nincs. Valamennyi közműrendszere kiépített, de mérőórák közül csak a vízóra fellelhető. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- A Budapest VIII. kerület, Delej utca 51. 22. lh. földszint 2. szám alatti, 38601/2/B/23 hrsz.-ú, 34 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 8.440.000 Ft (413.704 Ft/m²) a CPR-Vagyontértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. január 7. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 12-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Ganz negyedben, a MÁV Gépgyár munkásai számára az 1900-as évek elején épített munkástelepen épült házban helyezkedik el, udvari tájolású. Kiépített gáz-, víz-, csatorna- és áram közműhálózattal rendelkezik. Meleg víz ellátása nem megoldott, a fűtést cserépkályha biztosítja, fürdő nincs kiépítve, WC van. Bejárati ajtaja üvegezett, fa tok- és szárnyszerkezettel, ablakai gerébtokos duplaszárnnyasak. Belmagassága 365 cm, padló- és falburkolatai elhasználódottak, ázás nyomok fellelhetők. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 18. szám alatti, pincszinti, 35422/0/A/42 hrsz.-ú, 38 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 2.900.000 Ft (76.316 Ft/m²) a CPR-Vagyontértékelő 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 Magdolna és Lujza utca sarkán, egy 1890. körül épült ház pincszintjén helyezkedik el. Az albetét a Magdolna utca felől

702

önálló, fémszerkezetű bejáraton keresztül közelíthető meg, összetört, életveszélyes beton lépcsősoron. Egy légtérű, belmagassága 2,53 m. Padozata simított beton, falai festettek, vakolathiányosak és salétromosak. Közművek, vízvételi lehetőség és fűtési rendszer nincs kiépítve. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.

- **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 18. szám alatti, pinceszinti, 35422/0/A/41 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű raktárhelyiség** likvid forgalmi értéke 3.190.000 Ft (77.805 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 értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna-negyedben, a Magdolna és Lujza utca sarkán, egy 1890. körül épült ház pinceszintjén helyezkedik el. A ház albetét a Magdolna utca felől önálló, fémszerkezetű bejáraton, betonozott lépcsősoron keresztül közelíthető meg. Egy légtérű, belmagassága 2,54 m. Padozata simított beton, falai festettek, vakolathiányosak és salétromosak. Közművek, vízvételi lehetőség és fűtési rendszer nincs kiépítve. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.
- **A Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 31. szám alatti, földszinti, 35966/0/A/44 hrsz.-ú, 129 m² alapterületű üzlethelyiség** likvid forgalmi értéke 19.880.000 Ft (154.108 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 22. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 4-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a XIX. század végén épült ház földszintjén helyezkedik el, három utcai bejáratral rendelkezik. A 205 cm bejárat magasságú, jelentős üvegfelülettel rendelkező fa tok- és szárnyszerkezetű ajtók fém ollós ráccsal védettek. Belmagassága 380 cm, padozata mozaiklap és linóleum, falai festettek, helyenként csempézettek, nagymértékben vakolathiányosak. Víz-, csatorna, gáz- és elektromos közműhálózata kiépített, a fűtést gázkonvektor biztosítja, vízvételi lehetőség nincs. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, József krt. 31. szám alatti, földszinti, 36683./0/A/7 hrsz.-ú, 4 m² alapterületű üzlethelyiség** likvid forgalmi értéke 1.800.000 Ft (450.000 Ft/m²) a HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2020. szeptember 24. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. október 20-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Palotanegyedben, egy 1893-ban épült ház földszintjén helyezkedik el, a lépcsőfordulóból nyílik. Belmagassága 4,2 m, teljes területet galériázott. A villany közmű kiépített, fűtésrendszer és vízvételi lehetőség, valamint hitelesített mérőóra nincs. Ablaka és bejárat ajtaja hagyományos üvegezésű, fém tokozatú, vagyonvédelmi ráccsal felszerelt. Padozata műanyag padló, falai festettek, mennyezeti beázás nyomokkal. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. szám alatti, földszinti, 34929/2/A/1 hrsz.-ú, 81 m² alapterületű egyéb helyiség** likvid forgalmi értéke 6.980.000 Ft (86.173 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 értébecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as évek elején épült ház pinceszintjén helyezkedik el, az utcafrontól nyíló lépcsőlejárón keresztül közelíthető meg. Belmagassága 247 cm, padozata simított beton, falai vakoltak, meszeltek, helyenként vízesek. Az elektromos vezetékek falszerkezeten kívül kiépítettek, a villanyóra le van szerelve, fűtési rendszere nem megoldott. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Asztalos Sándor út 8. -1 emelet 14. szám alatti, 38841/1/A/14 hrsz.-ú, 127 m² alapterületű raktárhelyiség** likvid forgalmi értéke 9.010.000 Ft (70.945 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 értébecslés alapján. Az ingatlan a Százados negyedben, az 1900-as évek elején épült ház pinceszintjén helyezkedik el, a belső udvarból nyíló lépcsőlejárón keresztül közelíthető meg. Belmagassága 270-350 cm, padozata simított beton, falai vakoltak, meszeltek, helyenként vízesek. Az elektromos vezetékek falszerkezeten kívül kiépítettek, a villanyóra le van szerelve, egyéb közmű nincs. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Delej utca 51. 23. lh. szám alatti, pinceszinti, 38601/2/C/44 hrsz.-ú, 93 m² alapterületű raktárhelyiség** likvid forgalmi értéke 7.750.000 Ft (83.333 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. január 7. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. január 12-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Ganz negyedben, a MÁV Gépgyár munkásai számára az 1900-as évek elején épített munkástelepen lévő ház pinceszintjén helyezkedik el. Bejárata a belső udvarról nyílik, ajtaja fémszerkezetű, kétszárnyú, 205 cm magasságú. Jelenleg korlátozottan megközelíthető, a beépített fém áthidalók miatt. Belmagassága 350 cm, padozata simított beton, falai

vakolták, meszeltek, helyenként vizesek. Az elektromos vezetékek falszerkezeten kívül kiépítettek, a villanyóra le van szerelve, a vízvételi lehetőség nem biztosított. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.

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

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

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 határfokát.” A fentiek alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítása a Extreme Digital-eMag Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. Az árverési rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú, és a 44/2020. (II.27.) határozatával elfogadott az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályaiban (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

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

II. A betérjesztés indoka

Az 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 CXXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat

SA.

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.

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése alapján, a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az ingatlant a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elidegenítésre kijelölje.

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

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

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

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

a.) lakás esetében

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

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

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

b.) helyiség esetében

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

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

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

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

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

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

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

5.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének2021. (I. 28.) számú határozata

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

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 26. I. emelet 24. szám** alatti, 34682/0/A/19 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.190.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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, Nagy Fuvaros utca 5. I. emelet 9. szám** alatti, 35032/0/A/9 hrsz.-ú, 42 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.080.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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, Lujza utca 4. földszint 6. szám** alatti, 35366/0/A/6 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.410.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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, Lujza utca 23. I. emelet 24. szám** alatti, 35439/0/A/24 hrsz.-ú, 37 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.790.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
5. a **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 26. földszint 4/A. szám** alatti, 35958/0/A/6 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.320.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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, Delej utca 51. 22. lh. földszint 2. szám** alatti, 38601/2/B/23 hrsz.-ú, 34 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.440.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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, Lujza utca 18. szám** alatti, pinceszinti, 35422/0/A/42 hrsz.-ú, 38 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.320.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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, Lujza utca 18. szám** alatti, pinceszinti, 35422/0/A/41 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.552.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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, Kőrös utca 31. szám** alatti, földszinti, 35966/0/A/44 hrsz.-ú, 129 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 15.904.000 Ft összegben

50 6

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, József krt. 31. szám alatti, földszinti, 36683/0/A/7 hrsz.-ú, 4 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.440.000 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, Víg utca 20. szám alatti, földszinti, 34929/2/A/1 hrsz.-ú, 81 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.584.000 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, Asztalos Sándor út 8. -1 emelet 14. szám alatti, 38841/1/A/14 hrsz.-ú, 127 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.208.000 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, Delej utca 51. 23. lh. szám alatti, pinceszinti, 38601/2/C/44 hrsz.-ú, 93 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.200.000 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- 13. pontok esetében: 2021. május 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 18.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

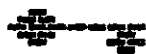
507

1. számú melléklet

cím	hrs.	alap- terület	ingat- lan típusa	java- solt kikiál- tási ár (eFt)	likvid for- galmi érték (eFt)	forgal- mi érték	üresedés dátuma	értékbecs- lés/aktuali- zálás dátuma	vízóra	közös költség célbef. Ft/hó	ár- veré- sen meg- hir- det- ve	rendelet szerinti költség- elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkor- mány- zati tulaj- doni há- nyad (%)	önkor- mány- zati tulaj- don db szám
Népszínház u. 26. I. emelet 24.	34682/0/A/19	33 m ²	lakás	9.190	9.190	14.140	2016.07.25	2020.12.21.	nincs	11.088	-	7.327	23,94	8/38
Nagy Fuváros u.5. I. emelet 9.	35032/0/A/9	42 m ²	lakás	12.080	12.080	18.580	2016.10.17	2020.12.21.	van	15.092	-	9.283	45,31	8/22
Lujza u. 4. földszint 6.	35366/0/A/6	26 m ²	lakás	6.410	6.410	10.690	2020.06.29	2020.12.21	van	9.520	-	3.294	21,40	4/14
Lujza u. 23. I. emelet 24.	35439/0/A/24	37 m ²	lakás	8.790	8.790	14.650	2014.05.06	2020.12.21	nincs	26.304	-	5.095	14,06	8/60
Kőrös u. 26. földszint 4/A	35958/0/A/6	22 m ²	lakás	5.320	5.320	8.870	2014.05.08	2020.12.29	van	5.500	-	3.960	16,63	6/25
Delej u. 51. 22. lh. földszint 2.	38601/2/B/23	34 m ²	lakás	8.440	8.440	14.070	2019.11.14	2020.01.07	nincs	13.534	-	10.110	3,66	22/673
Lujza u. 18. pincszint	35422/0/A/42	38 m ²	raktár helyiség	2.320	2.900	4.830	2015.05.12.	2020.12.21	van	8.820	-	-	22,35	10/41
Lujza u. 18. pincszint	35422/0/A/41	41 m ²	raktár helyiség	2.552	3.190	5.320	2015.05.12	2020.12.21.	van	8.820	-	-	22,35	10/41
Kőrös u. 31. földszint	35966/0/A/44	129 m ²	üzlet helyiség	15.904	19.880	33.140	2009.08.10	2020.12.22.	van	30.960	-	-	10,39	4/47
József krt. 31. földszint	36683/0/A/7	4 m ²	üzlet helyiség	1.440	1.800	2.400	2015.06.14.	2020.09.24	nincs	1.500	-	-	0,12	1/41
Víg u. 20. földszint	34929/2/A/1	81 m ²	egyéb helyiség	5.584	6.980	10.740	2016.02.02.	2020.12.22.	van	21.060	-	-	10,49	5/46
Asztalos Sándor út 8. -1. em. 14.	38841/1/A/14	127 m ²	raktár helyiség	7.208	9.010	15.010	2018.05.28	2020.12.21.	nincs	20.034	-	-	5,30	1/14
Delej u. 51. 23. lh. pincszint	38601/2/C/44	93 m ²	raktár helyiség	6.200	7.750	12.910	2005.11.08	2021.01.07.	van	8.967	-	-	3,66	22/673



R



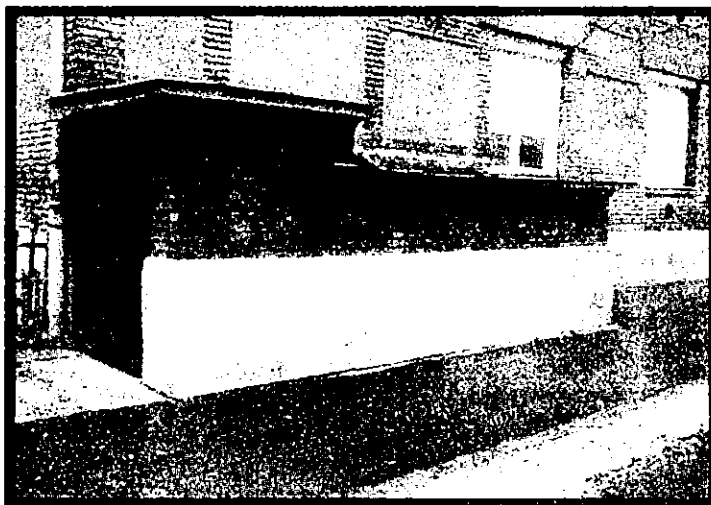
CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-639

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Delej utca 51. lh: 23. pinceszint.



szám alatti

38601/2/C/44 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2021. január

Független | Megbízható | Értékmérő

g.
S.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-639
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Ganz negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Delej utca 51. lh: 23. pincszint.
Helyrajzi száma	: 38601/2/C/44
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 93 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 93 m ² Fajlagos m ² ár: 138 869 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 6472 m ²
Eszmei hányad	: 147 / 100000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **12 910 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-kilencszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 710 000 Ft**
azaz **Egymillió-hétszáztízezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **7 750 000 Ft**
azaz **Hétmillió-hétszázötvenezer- Ft .**

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

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

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

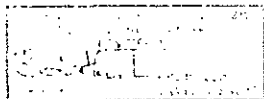
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. december 29.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. január 7.

2021 JAN 12.



IVR-Vagyontértékelő Kft.
1089 Budapest, Delej utca 51.
1398/2006
1089 Budapest, Delej utca 51.
1398/2006

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

2. oldal

10.

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):	1089 Budapest, Delej utca 51. lh: 23. pincszint.
Tulajdoni lap szerinti területe:	93,0 m ²
Helyrajzi száma:	38601/2/C/44
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Ganz negyed kerületszélén, a Vajda Péter utca - Bláthy Ottó utca - Golgota utca - Delej utca által határolt telekterület déli részén található 23-as számú lépcsőházat is magába foglaló épület pincszintjén helyezkedik el, bejárata a belső udvar felől, az épülethez épített külső lejárón nyílik. A határoló utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően nagy lakásszámú társasházak, valamint a régi GANZ gyár területén kialakított ipari és kereskedelmi létesítmények találhatók.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-300 méterre elérhetőek.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A négy utca által határolt, több mint fél hektáros telekterületen az 1873-ban alapított MÁV Gépgyár (Ganz Mávag) munkásainak és tisztviselőinek 645 szoba-konyhás munkáslakás és tíz, két-három szobás tisztviselői otthont magába foglaló, saját közösségi terekkel, gőzfürdővel és víztoronnyal rendelkező munkástelep épült. A váltakozó szintszámmal és funkcióval rendelkező épületegyüttes 1908-09 között épült fel, 1994-ben került fel a fővárosi védettséget élvező emlékek listájára. A telek déli oldalán, a belső udvaron elhelyezkedő, 23-as épület – melynek pinceszintjén az értékelt ingatlan is található – kisméretű égetett téglá függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás téglaboltozatos födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjazott magas tetővel épült, a homlokzat klinkertégla díszítésű, kőporos vakolata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben. A tetőszerkezet és az ereszcsonna biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelt ingatlan az épület pinceszintjén helyezkedik el, bejárata a belső udvaron található, 23-as számú lépcsőházat is magába foglaló épület oldalához épített, önálló felépítményből közelíthető meg, amely már az albetét része. A fémszerkezetű, 205 cm bejárati magasságú kétszárnyú fém ajtó biztonságtechnikailag megfelelő. A bejáraton belépve fémszerkezetű, faburkolatú lépcsősor vezet a pincszintre, ugyanakkor a raktár együttes megközelítés a szemle időpontjában csak nehézkesen volt lehetséges, mivel 3 db fém áthidalót építettek be keresztbe a lépcsők felett. Ennek statikai funkciója nincs, elbontható, feltehetően tárolás céljára szolgált. A belmagasság 350 cm, az összes helyiség padozata simított beton, a falak vakoltak, meszelték, jelentős felszíni és talaj-menti vízesedés okozta vakolathibákkal rendelkeznek, a szintválasztó födém fém tartószerkezeti elemei átlátszanak, rozsdásodottak. Természetes fény a kis ablakokon nem jut a helyiségekbe, a kiépített elektromos rendszer világítótestei működésképtelenek. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer vezetékei falszerkezeten kívül megtalálhatók, villanyóra nem fellelhető, vízvételi lehetőség és közcsontrára csatlakozás nem biztosított. A falszerkezet mellett társasházi közös közművezetékek futnak.

Épület:

Épület építési éve:	~1908-09	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	vegyes szintosztású épületek, a 23-as számú lépcsőházat is magába foglaló épület pince + földszint + 2 emelet szintosztású	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás belésteles födém	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt, meszelt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém tok- és szárny szerkezetű udvari ajtó	közepes
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	350 cm	magas
Fűtési rendszer:	nincs kiépített hálózat	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített hálózat	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterületi adat kis mértékben eltér a szemle során tapasztalt méretekkel, vélhetően az utólag beépített helyiséghatároló falszerkezeteknek köszönhetően. Az eltérés kevesebb, mint 5%, emiatt értébecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterületet vettük figyelembe.

4. oldal
12

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 telekterületen található épületek megközelítőleg azonos műszaki és esztétikai tartalommal rendelkeznek. A 23-as számú épület utcafronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, ugyanakkor nem rendelkezik számottevő vakolathibákkal, a kőporos vakolat és a klinkertégla díszítés egységes, a tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést. Közműhálózatok teljes körűen kiépítettek az épület egyéb részein.

Albetét:

Az albetét padozata az összes helyiségben egységes simított beton, a falszerkezet vakolt, meszelt, jelentős mértékű, vlzsedés okozta vakolathibákkal, hiányosságokkal. Megközelítése a szemle időpontjában csak nehézkesen lehetséges, mivel a pincébe vezető lépcsősoron keresztbe idomacél áthidalók lettek beépítve. Közműrendszerek közül csak az elektromos rendszer vezetékei találhatók, villanyóra nem fellelhető.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
lejáró	beton	vakolt + meszelt	4,60 m ²	100%	4,60 m ²
közeledő	beton	vakolt + meszelt	6,33 m ²	100%	6,33 m ²
raktár	beton	vakolt + meszelt	11,02 m ²	100%	11,02 m ²
raktár	beton	vakolt + meszelt	10,79 m ²	100%	10,79 m ²
raktár	beton	vakolt + meszelt	22,32 m ²	100%	22,32 m ²
raktár	beton	vakolt + meszelt	19,68 m ²	100%	19,68 m ²
raktár	beton	vakolt + meszelt	15,80 m ²	100%	15,80 m ²
mérési korrekció			2,46 m ²	100%	2,46 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
Összesen:			93,00 m ²		93,00 m ²
Összesen, kerekítve:			93 m ²		93 m ²

Megjegyzés:

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

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 környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értébecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. IV. n.év)$
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 méretklímát 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:	Ganz negyed
Társasház telek területe:	6472 m ²
Eszmei hányad:	147 / 100000
Albetétre jutó telek terület:	9,51 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	180 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 710 000 Ft , Egymillió-hétszázötvenezer- Ft .

15
7-0101
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:	1089 Budapest, Delej utca 51. lh: 23. pincszint.	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	93	80	52	71	342	178
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	7 990 000	51 000 000	29 900 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		177 638	188 654	101 282	134 211	151 180
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-4%	-2%	25%	9%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	0%	30%	0%	-10%
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:		-16%	-19%	18%	10%	-17%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		148 683	152 621	119 310	147 497	126 235
Fajlagos átlagár:		138 869 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 914 817 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 910 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

12 910 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kilencszáztízezer- Ft .

16
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, Delej utca 51. lh: 23. pinceszint.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Horváth Mihály tér	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	93	20	45	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-7%	-5%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-20%	-18%
Korrigált fajlagos alapár:		1 381 Ft/m ² /hó	962 Ft/m ² /hó	1 138 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 161 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 161 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	70%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		906 973 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	45 349 Ft
Igazgatási költségek:	2%	18 139 Ft
Egyéb költségek:	5%	45 349 Ft
Költségek összesen:		108 837 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		798 136 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 400 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 400 000 Ft

azaz Tizenegymillió-négyszázezer- Ft .

17. S
2. oldal

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	12 910 000 Ft	100%	12 910 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	12 910 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 910 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-kilencszáztízezer- 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, 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 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.

18
sz. oldal

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1089 Budapest, Delej utca 51. lh: 23. pínceszint.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 12 910 000 Ft
azaz Tizenkettőmillió-kilencszáztízezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. január 7.

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	☒

S

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. ker. Delej u. 51. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

1.1. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. 11/ bekezdésében foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 2532 tulajdoni lapon 38601/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1 ha 6472 m² alapterületű, a természetben a Budapest VIII. ker. Delej u. 51. sz. (Golgota u. 9.) alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (Budapest, VIII. ker. Or u. 8.) kezelésében lévő lakóház-ingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 568/1993. (XI.23.) számú képviselői határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.
A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkre megkötött tervezett adás-vevési szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészt 1 ha 6472 m² területtel, a talaj lenyírásával, és kerti csatlakozással, a belső gépjármű közlekedésre alkalmas uttal, és valamennyi a beszállításhoz szükséges földterülettel együtt.

- 2 -

II. Az épületegyütteshez tartozó, a teljes lakóközösséggel szolgáló közművezetékek az egyes épületek bekötéséig.

Közfürdősi határozattal az egyes épületek lakóközösségeinek közös tulajdonába kerülnek az adott épülethez tartozó

III. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbelső földének, zárföldének burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, talózat és egyedül közös rendeztetésű szerkezetek.

IV. Kapuljak, kapuk, lépcsőházak lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- gázvezeték hálózat a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
- vízvezeték hálózat az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig
- szennyvízesatorna-hálózat a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

VI. A teljes társasház közösség közös tulajdona
Üdvar A-R-ig 5425 m²

Közös tulajdonú helyiségek

I. lépcsőház

Pinceszinten

1/1.	Taroló 1.	70,53 m ²
1/II.	Taroló 2.	38,67 m ²
1/III.	Taroló 3.	23,80 m ²
1/IV.	Taroló 4.	15,12 m ²
1/V.	Taroló 5.	70,53 m ²
1/VI.	Közlekedő	6,00 m ²

224,65 m²

Feljárójárat

1/VII.	Lépcsőház	17,40 m ²
1/VIII.	Légudvar 1.	1,50 m ²
1/IX.	Légudvar 2.	1,50 m ²

20,40 m²

Lakóházak

1/X.	Lakóház	27,41 m ²
------	---------	----------------------

12. sz. ház

1/XI.	Lakóház	17,40 m ²
-------	---------	----------------------

- 24 -

XXIII. LépcsőházPinceszint

23/I.	Tároló 1.	55.58 m ²
23/II.	Tároló 2.	42.46 m ²
23/III.	Közelkedő	19.61 m ²

119.85 m²Földszinten

23/IV.	Lépcsőház	25.74 m ²
23/V.	Légudvar 1.	1.00 m ²
23/VI.	Légudvar 2.	1.00 m ²

27.74 m²I. emeleten

23/VII.	Lépcsőház	42.70 m ²
23/VIII.	Függőfolyosó	24.55 m ²
23/IX.	Légudvar 1.	1.00 m ²
23/X.	Légudvar 2.	1.00 m ²
23/XI.	Légudvar 1.	1.00 m ²

70.25 m²II. emeleten

23/XII.	Lépcsőház	42.70 m ²
23/XIII.	Függőfolyosó	27.05 m ²

69.75 m²Földszinten

23/IV.	Lapostető	370.73 m ²
23/XV.	Lépcsőház	17.82 m ²

386.55 m²

130

671. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 671./ számmal jelölt, a természetben a XVIII. kerülethez pincészíntű, található 38601/2/C/44 hrsz-ú, nem lakás rendeltetésű 1 raktár helyiségből álló Gondnoksági raktár 40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból.

142/100.000 bányad.

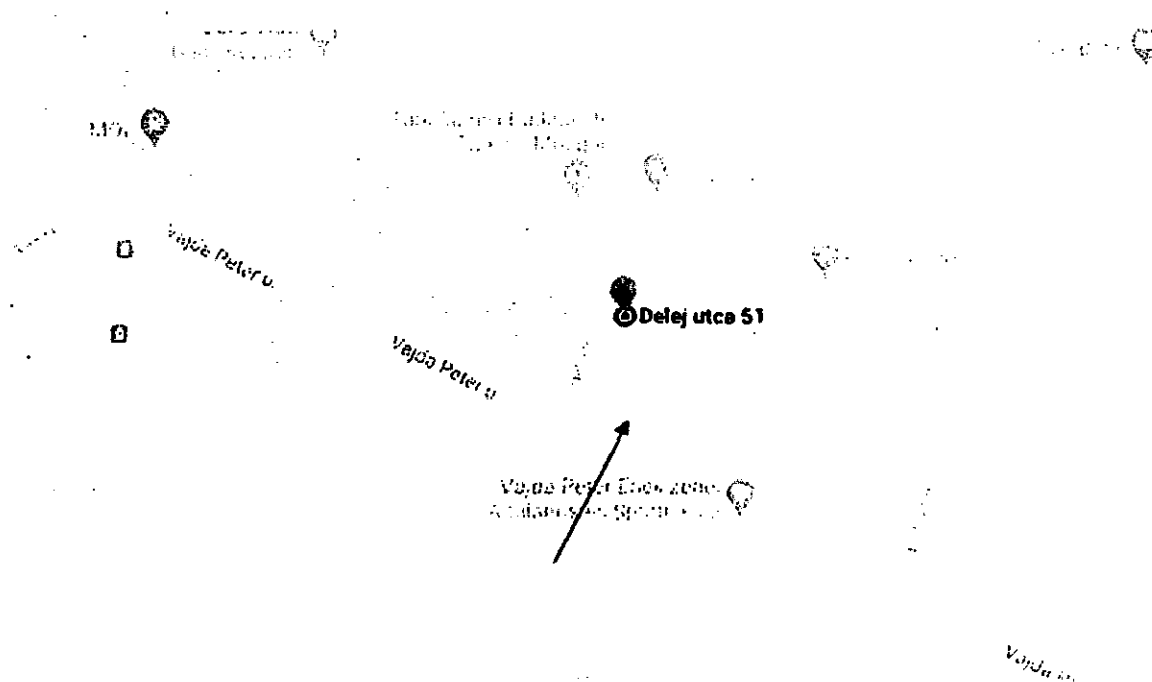
672. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 672./ számmal jelölt, a természetben a XVIII. kerülethez pincészíntű, található 38601/2/C/44 hrsz-ú, nem lakás rendeltetésű 1 raktár helyiségből álló Józsefvárosi RU. raktár 40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból.

142/100.000 bányad.

673. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 673./ számmal jelölt, a természetben a XVIII. kerülethez pincészíntű, található 38601/2/C/44 hrsz-ú, nem lakás rendeltetésű 1 iroda helyiségből álló Tűzbiztonsági iroda 10 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból.

142/100.000 bányad.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



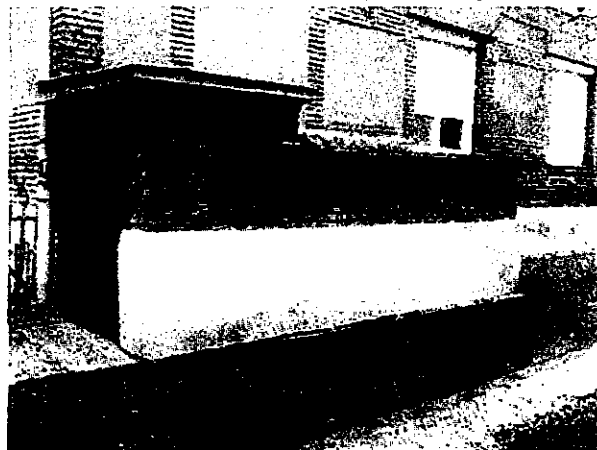
02. bejárat a belső udvarra



03. 23-as számú lépcsőház épülete



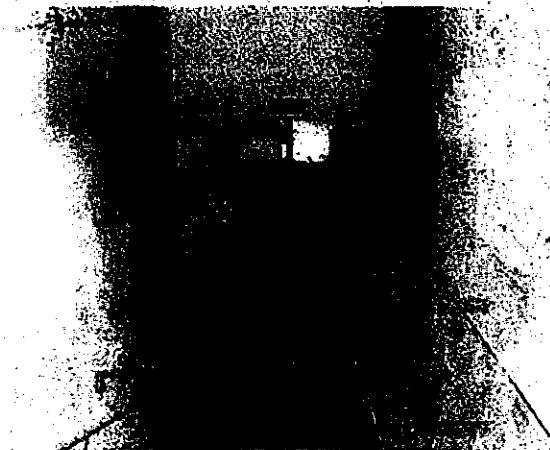
04. 23-as számú lépcsőház épülete



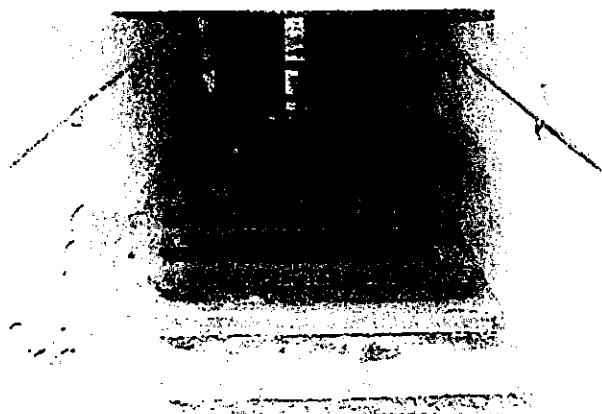
05. ingatlan lejárata



06. lépcsősor a pincszintre (lejáró)



07. lépcsősor a pincszintre (lejáró)



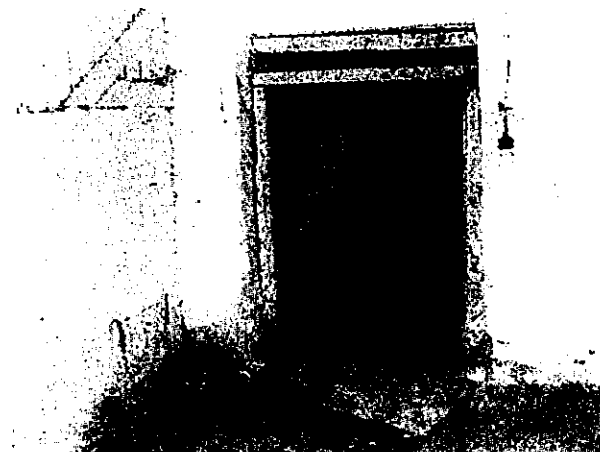
08. lépcsősor a pincszintre (lejáró)



09. raktár



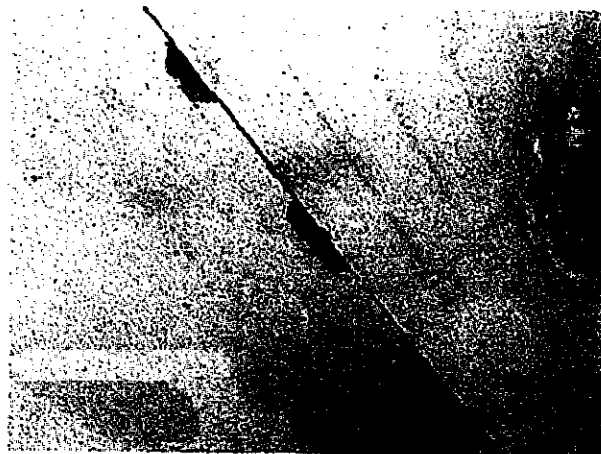
10. raktár



11. raktár



12. raktár



13. födém szerkezet



14. födém szerkezet



15. födém szerkezet



16. világítóablak



17. padozat

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-634

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet
14.



sám alatti

38841/1/A/14 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. december

29
C

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-634
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Százados negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14.
Helyrajzi száma	: 38841/1/A/14
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 127 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 127 m ² Fajlagos m ² ár: 118 225 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1793 m ²
Eszmei hányad	: 53 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **15 010 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-tízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **9 500 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-ötszázezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **9 010 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-tízezer- 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.

GPI-Vagyonertekelo Kft.

1084 Budapest, Őr utca 8.

Telefon: 06 70 38841-142

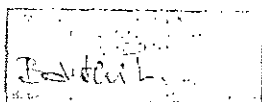
E-mail: info@gpivertekelo.hu

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2021 JAN 04.



30.
2. oldal

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó 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):	1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14.
Tulajdoni lap szerinti területe:	127,0 m ²
Helyrajzi száma:	38841/1/A/14
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 38841/1/A/1 - 38841/1/A/13 HRSZ-ű ingatlanok mindenkorai tulajdonosai javára

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az Ingatlan Budapest VIII. kerület Századosnegyed kerületrésében, a kerületen áthaladó fő vasútvonal közvetlen szomszédságában, vegyes építési övezetben helyezkedik el. A társasház környezetében hasonló társasházak, ipari létesítmények, raktárak, telephelyek találhatók. Az utca burkolata szilárd burkolattal ellátott, parkolás a környező kis utcákban parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagosnak mondható, az alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető az ingatlan 300-500 méteres környezetében. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK járatok (autóbusz, villamos, trolibusz) biztosítanak kapcsolatot a környező kerületrészekkel és a főváros belső kerületeivel, melyek megállói kis sétával a Kerepesi úton, a Salgotarjáni utcában és a Hungária körúton érhetőek el.

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

31.
3. oldal

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a főváros egyik fő vasúti közlekedési útvonala közvetlen szomszédságában, megközelítőleg nyugati utcafronti tájolású, közbelső telekterületre épített, utcafronti zártosorú beépítésű társasház pinceszintjén helyezkedik el, bejárata a belső udvar felől érhető el. A pince + földszint + emelet szint kialakítású épület az 1900-as évek elején épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, a pinceszint felett részben téglaboltozatos, részben acélgerendás poroszüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, a lábazati rész és a felső szintek kőporos vakolata jelentős folytonossági hiányosságokkal, vízesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibákkal rendelkezik. A magas tetőszerkezet cseréppel héjalt, az ereszcsontra rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. A déli oldalon foghíj telek található az épület mellett, a tűzfal nyers falfelület, amely felújítandó állapotú.

A pinceszinti raktár eredetileg rendelkezett utcafronti bejáráttal ahonnan az ingatlan a szemle időpontjában nem megközelíthető. Az udvar felől beton lépcsősoron érhető el a 198 cm bejárati magasságú, 100 cm széles fémszerkezetű bejárati ajtó, melyen belépve szintén beton lépcsősoron érhetőek el a raktár helyiségei. A belmagasság az udvar felé eső helyiségekben (3 db) 270 cm, az utcafronti legnagyobb helyiség lépcsősoron közelíthető meg, itt a belső magasság 350 cm. A helyiségek padozata simított beton, a falak vakoltak, meszelték, felszíni és talaj-menti vízesedés okozta vakolathibákkal rendelkeznek. Az utcafront felé néző ablakokat fém lemezekkel takarták, így csak minimális természetes fény jut a helyiségekbe. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer vezetékei falszerkezeten kívül megtalálhatók, villanyóra nem fellelhető, a többi közműrendszer épületen belül elérhető, a raktáron belül nem kiépítettek. Összességében kerületen belül közepes elhelyezkedésű, műszaki és esztétikai felújítást igénylő raktár.

Épület:

Épület építési éve:	1900 környéke	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acél gerendák közötti téglabélesteres	közepes
Tetőszerkezete:	nyereg magastető szerkezet cserép fedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt, meszelt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém tok- és szárny szerkezetű bejárati ajtó + ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	198	átlagos
Átlagos belmagassága:	270/350	normál
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépített hálózat	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített hálózat	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	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 épület utcafronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, jelentősnek mondhatók a vizesedés okozta vakolathibák mind a lábazati részen, míg a felsőbb szintek kőporos vakolatán. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízvezetést. Közműhálózatok teljes körűen kiépítettek az épület egyéb részén.

Albetét:

A raktár helyiségcsoport padozata az összes helyiségben egységes simított beton, a falszerkezet vakolt, meszelt. Közműrendszerek közül csak az elektromos rendszer vezetékei találhatók, villanyóra nem fellelhető. Az albetétben és fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem található. Egyéb társasházi közművezetékek rendszerei futnak a falazat mellett.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	beton	vakolt + meszelt	13,86 m ²	100%	13,86 m ²
raktár	beton	vakolt + meszelt	6,59 m ²	100%	6,59 m ²
raktár	beton	vakolt + meszelt	46,13 m ²	100%	46,13 m ²
raktár	beton	vakolt + meszelt	60,65 m ²	100%	60,65 m ²
mérési korrekció			-0,23 m ²	100%	-0,23 m ²
Összesen:			127,00 m²		127,00 m²
Összesen, kerekítve:			127 m²		127 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

34.
6. oldal
S

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 jelent. 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:	Százados negyed
Társasház telek területe:	1793 m ²
Eszmei hányad:	53 / 1000
Albetétre jutó telek terület:	95,03 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	100 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	9 500 000 Ft , Kilencmillió-ötszázezer- Ft .

35.
7. oldal
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:	1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14.	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	127	80	52	71	342	178
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	7 990 000	51 000 000	29 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		177 638	188 654	101 282	134 211	151 180
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-4%	-6%	-5%	18%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-5%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	0%	10%	0%	-10%
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		-5%	-5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-29%	-31%	-10%	-2%	-26%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		126 271	129 700	91 491	131 414	112 251
Fajlagos átlagár:		118 225 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		15 014 575 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		15 010 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

15 010 000 Ft

azaz Tizenötmillió-tízezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	127	20	45	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-11%	-8%	-6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-20%	-20%	-20%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-36%	-33%	-31%
Korrigált fajlagos alapár:		1 013 Ft/m ² /hó	802 Ft/m ² /hó	953 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		922 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		922 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 124 102 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	56 205 Ft
Igazgatási költségek:	2%	22 482 Ft
Egyéb költségek:	5%	56 205 Ft
Költségek összesen:		134 892 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		989 210 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		13 190 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 190 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-egyszázkilencvenezer- 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:	15 010 000 Ft	100%	15 010 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 190 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	15 010 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 010 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-tízezer- 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.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **15 010 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-tízezer- 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	☒

1. A földrajzi helyzet, a terület mérete, a terület leírása.

2. A terület tulajdonosi viszonyai.

A terület a 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14. sz. alatti ingatlanhoz tartozik.

A terület a 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14. sz. alatti ingatlanhoz tartozik, amelynek tulajdonosa a 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14. sz. alatti ingatlan tulajdonosa.

A terület a 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14. sz. alatti ingatlanhoz tartozik.

A terület a 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14. sz. alatti ingatlanhoz tartozik.

3. A terület használatának célja.

A terület a 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14. sz. alatti ingatlanhoz tartozik.

A terület a 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14. sz. alatti ingatlanhoz tartozik.

A terület a 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14. sz. alatti ingatlanhoz tartozik.

A terület a 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14. sz. alatti ingatlanhoz tartozik.

A terület a 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14. sz. alatti ingatlanhoz tartozik.

A terület a 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14. sz. alatti ingatlanhoz tartozik.

1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14.

4.

5. A terület használatának módja.

6. A terület használatának feltételei.

7. A terület használatának időtartama.

8. A terület használatának költségei.

9. A terület használatának jogszabályi háttere.

10. A terület használatának jogszabályi háttere.

11. A terület használatának jogszabályi háttere.

12. A terület használatának jogszabályi háttere.

13. A terület használatának jogszabályi háttere.

14. A terület használatának jogszabályi háttere.

15. A terület használatának jogszabályi háttere.

16. A terület használatának jogszabályi háttere.

17. A terület használatának jogszabályi háttere.

18. A terület használatának jogszabályi háttere.

19. A terület használatának jogszabályi háttere.

20. A terület használatának jogszabályi háttere.

1087 Budapest, Asztalos Sándor út 8. -1. emelet 14.

8

1. Az alábbiakban a Budapesti Fővárosi Önkormányzat által...

1. A Budapesti Fővárosi Önkormányzat által...

1. A Budapesti Fővárosi Önkormányzat által...

1. A Budapesti Fővárosi Önkormányzat által...

1. A Budapesti Fővárosi Önkormányzat által...

1. A Budapesti Fővárosi Önkormányzat által...

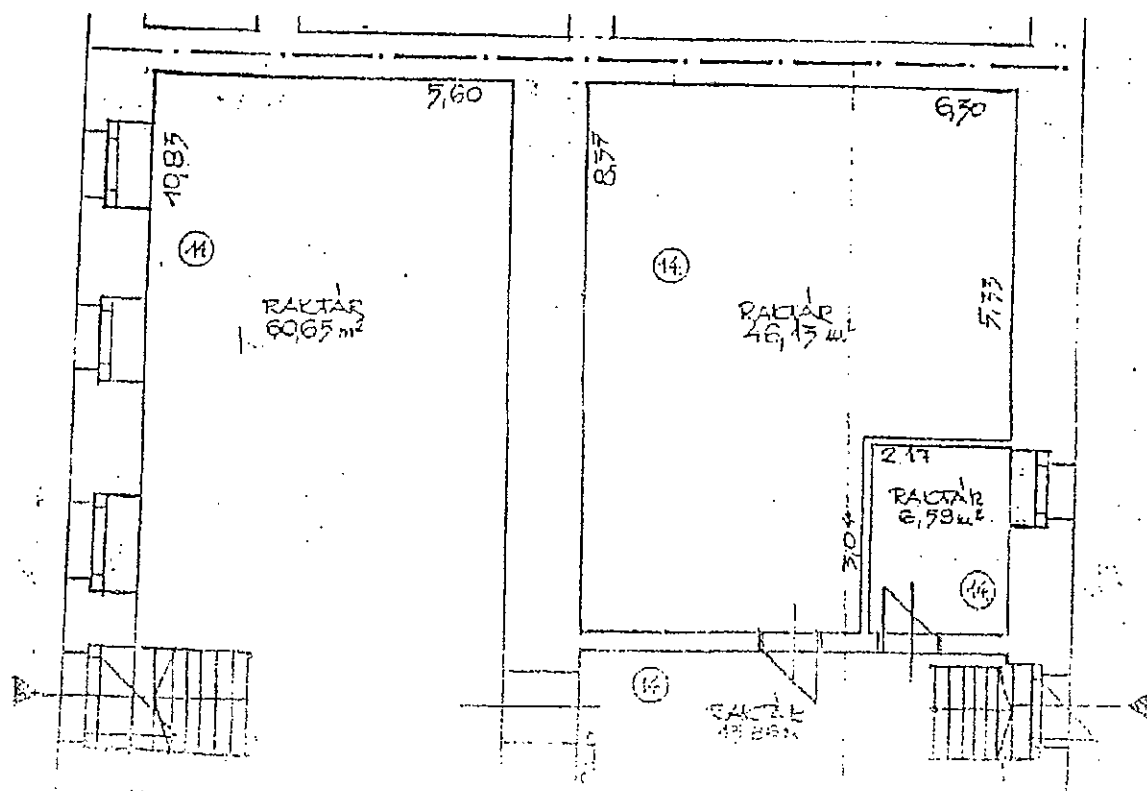
IV.

AZ INGATLANNYAL VONATKOZÓ VONATKOZÓ RENDKEZÉSEK

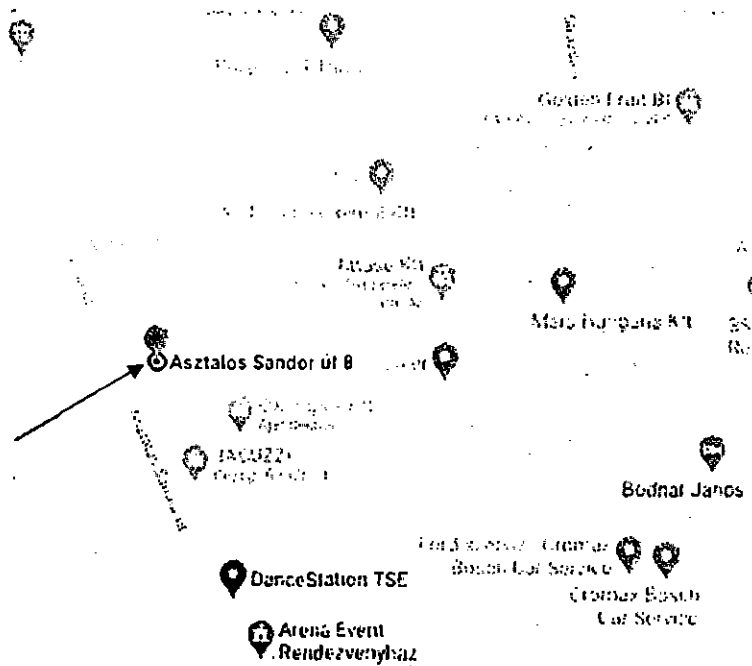
1. Az alábbiakban a Budapesti Fővárosi Önkormányzat által...

1. Az alábbiakban a Budapesti Fővárosi Önkormányzat által...

1087 BUDAPEST, ASZTALOS SÁNDOR ÚT 8.



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



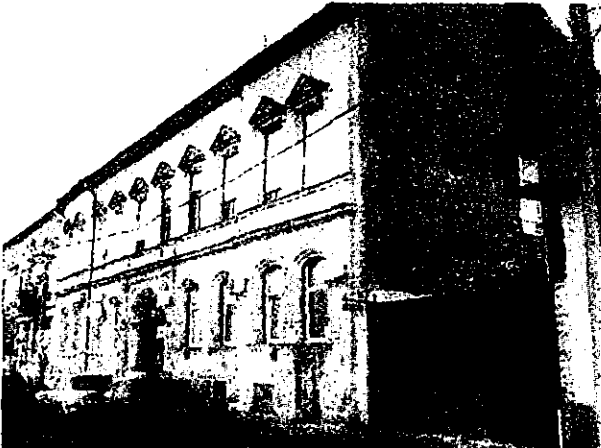
01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



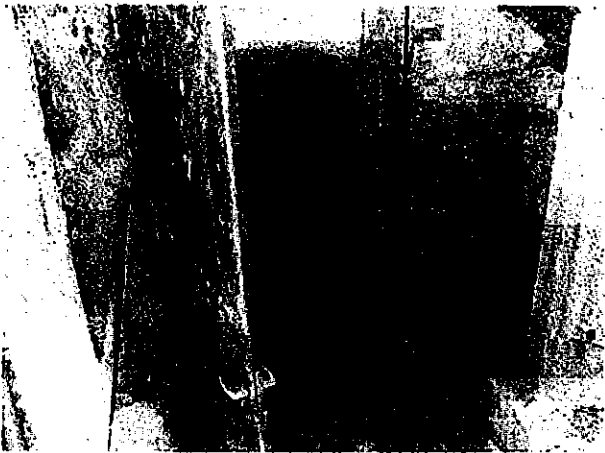
05. utcafronti lábazat



06. homlokzat, tűzfal



07. belső udvar, belső homlokzat



08. ingatlan bejárata a belső udvar felől



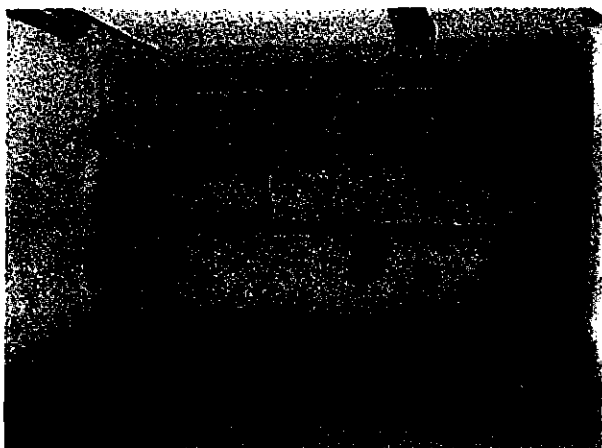
09. ingatlan bejárata



10. udvar felé eső helyiség



11. udvar felé eső helyiség



12. utcafronti helyiség



13. utcafronti helyiség



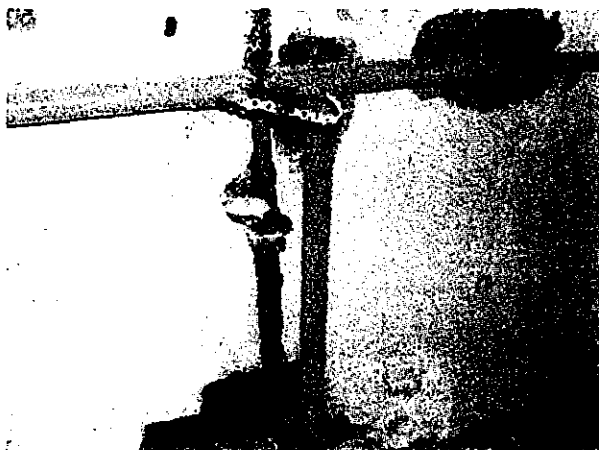
14. falszerkezet



15. falszerkezet, földem

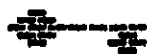


16. közműrendszerek vezetékei ingatlanon belül



17. közműrendszerek vezetékei ingatlanon belül

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-635

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Víg utca 20. földszint. (utcai
lejáratú pince)



szám alatti

34929/2/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2020. december

(kg)

Sp

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-635
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Víg utca 20. földszint. (utcai lejáratú pince)
Helyrajzi száma	: 34929/2/A/1
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 81 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 75 m ² Fajlagos m ² ár: 143 203 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 944 m ²
Eszmei hányad	: 336 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **10 740 000 Ft**
azaz **Tízmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **6 980 000 Ft**
azaz **Hatmillió-kilencszáznolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **6 980 000 Ft**
azaz **Hatmillió-kilencszáznolcvanezer- 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.

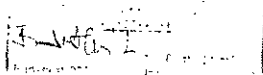
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

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.



CPE Ingatlanértékelő Kft.

1084 Budapest, József kör. 69.

Telefon: 21 110462-41



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

50
2. oldal



1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, Ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyontértékelő 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) irányelvvel 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 szerinti): 1084 Budapest, Vig utca 20. földszint. (utcai lejáratú pince)
Tulajdoni lap szerinti területe: 81,0 m²
Helyrajzi száma: 34929/2/A/1
Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
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 Csarnoknegyed kerületrészében, a Baross utca és a Népszínház utca közötti részen, egyirányú utcában található, utcafronti zártosuló beépítésű társasház utcafronti pincszintjén helyezkedik el, földszinten nyíló utcafronti bejáratral. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a környező utcákban hétköznaponként csak parkolási díj megfizetése mellett, nehézkesen lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak, valamint a Rákóczi téri vásárcsarnok épülete található.

Az ingatlan infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottsága kerületen belül kiválóan mondható, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint a Blaha Lujza téri közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök közül kapcsolatot a főváros többi részével felszíni BKK járatok, valamint a 2-es és a 4-es metró megállóit jelentenek.

☒ Villamos

☒ Autóbusz

☒ Trolibusz

☒ Metro/Földalatti

☐ Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt helyiségcsoport a megközelítőleg nyugati utcafronti tájolású, közbenső telekterületre épített, utcafronti zártosított beépítésű társasház pinceszintjén helyezkedik el, bejárata közvetlen az utcafronton nyílik. A pince + földszint + 4 emelet szintosztású épület az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, a pinceszint felett vasbeton szerkezetű födémmel. Az utcafronti homlokzat felújítandó, a kváderezett díszítésű lábazati rész és a felső szintek kőporos vakolata jelentős folytonossági hiányosságokkal, vízesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibákkal rendelkezik. A magas tetőszerkezet részben síkpala (utcafront + belső udvar), részben cserép borítású (belső udvar), az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízelvezetést.

A pincszinten található helyiségcsoport a 210 cm bejárati magasságú, fémszerkezetű, drót üvegezéssel rendelkező bejárati ajtón keresztül, lépcsőn közelíthető meg. A bejárat előtt fémlől található, amely biztonságtechnikailag megfelelő állapotú. A helyiségcsoportból közvetlen elérhető a társasház XI. számú közös helyisége, ahol a társasházi tulajdonosok pincerekeszei találhatók (az albetétet és a társasházi közös helyiséget elválasztó nyílászárót eltávolították). A belmagasság 247 cm, a helyiségek padozata simított beton, a falszerkezet részben vakolt, meszelt, részben – talaj menti felvízesedés miatt a vakolat hiányzik, nyers téglafelület látható. Az utcafront felé néző ablakokat fém lemezekkel takarták, így természetes fény nem jut a helyiségekbe. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer vezetékei falszerkezeten kívül megtalálhatók, villanyóra leszerelve, a többi közműrendszer albetétben belül nem kiépítettek. Fűtési rendszer nincs. Összességében kerületen belül jó elhelyezkedésű, erőteljesen leromlott műszaki és esztétikai állapotú, felújítást igénylő raktárként hasznosítható ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1900 - 1920 között	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acél gerendák közötti téglabélésteles	közepes
Tetőszerkezete:	nyereg magastető szerkezet síkpala és cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	vakolt, meszelt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém tok- és szárny szerkezetű bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210	átlagos
Átlagos belmagassága:	247	normál
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépített hálózat	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített hálózat	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A vizsgált albetét az ingatlan-nyilvántartásban földszintként szerepel, a természetben utcai lejárattal rendelkező pince 81 m²-vel került bejegyzésre, az értébecslésben azonban 75 m²-el számoltunk. Az eltérés oka, hogy a földszinti lépcsőlejáró rész nem vehető figyelembe alapterületként, valójában a lépcső légtere.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, jelentősnek mondhatók a vizesedés okozta vakolathibák mind a lábazati részen, míg a felsőbb szintek kőporos vakolatán. A tetőszerkezet és az ereszcsontra rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést. Közműhálózatok teljes körűen kiépítettek az épület egyéb részein.

Albetét:

A raktár helyiségcsoport padozata az összes helyiségben egységes símitott beton, a falszerkezet részben nyers téglafelület, részben vakolt, meszelt. Közműrendszerek közül csak az elektromos rendszer vezetékei találhatóak, villanyóra eltávolítva. Az albetétben és fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem található. Egyéb társasházi közművezetékek rendszerei futnak a falazat mellett.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	beton	vakolt + meszelt	44,35 m ²	100%	44,35 m ²
raktár	beton	nyers téglafelület, meszelt	29,02 m ²	100%	29,02 m ²
tároló	beton	nyers téglafelület, meszelt	1,78 m ²	100%	1,78 m ²
földszinti lépcső lejáró		nyers téglafelület, meszelt	6,08 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			81,23 m ²		75,15 m ²
Összesen, kerekítve:			81 m ²		75 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározásánál az ingatlan funkcionális hasznosíthatóságát is figyelembe vettük.

53.
S. oldal
SP

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 becserék. Olyan ingatlanok értébecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%.$ (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 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:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	944 m ²
Eszmei hányad:	336 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	31,72 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	6 980 000 Ft , Hatmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .

55.
Zöldar
50

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, Vig utca 20. földszint. (utcai lejárattú pince)	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	75	80	52	71	342	178
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	7 990 000	51 000 000	29 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		177 638	188 654	101 282	134 211	151 180
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-1%	0%	13%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	5%	-5%	-20%
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:		-10%	-6%	10%	3%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		160 318	177 052	111 207	138 707	128 730
Fajlagos átlagár:		143 203 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 740 225 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 740 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

10 740 000 Ft

azaz Tízmillió-hétszáznegyvenezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Vig utca 20. földszint. (utcai lejárattal)	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Horváth Mihály tér	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	75	20	45	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-6%	-3%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-11%	-13%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		1 410 Ft/m ² /hó	1 044 Ft/m ² /hó	1 232 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 229 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 229 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		884 880 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	44 244 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 698 Ft
Egyéb költségek:	5%	44 244 Ft
Költségek összesen:		106 186 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		778 694 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 120 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 120 000 Ft

azaz Tizenegymillió-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 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:	10 740 000 Ft	100%	10 740 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 120 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	10 740 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 740 000 Ft

azaz, Tízmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1084 Budapest, Vig utca 20. földszint. (utcai lejárátú pince)

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 10 740 000 Ft

azaz Tízmillió-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, 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)

Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)

Adásvételi szerződés

Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép

Fényképfelvételek



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 409 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34929/2 hrsz-u 944 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Vig u. 20. szám alatti - ingatlan, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2. § /2/ bek. alapján - a háziingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasház

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telek részek, épület részek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az előbbiek szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak esetében 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:

Körös tulajdoni illetőség

a/ Körös illetőségű területek:

I. Teluk 944 m2

Pince

II.	Pincerekeszek	112,86 m2
III.	Pincerekeszek	35,22 m2
IV.	Pincerekeszek	70,21 m2
V.	Gépház	4,29 m2
VI.	Liftakna	2,34 m2
VII.	Pincerekesz	4,16 m2
VIII.	Pincerekeszek	11,22 m2
IX.	Pincerekeszek	14,34 m2
X.	Pincerekeszek	26,49 m2
XI.	Közelkedő	112,52 m2
XII.	Közelkedő	5,13 m2

Pince összesen: 399,79 m2

Földszint

XIII.	Lépcsőház	4,89 m2
XIV.	Udvar	244,35 m2
XV.	Kapualj	27,62 m2
XVI.	Közelkedő	5,40 m2
XVII.	Tároló	2,81 m2
XVIII.	Légudvar	2,00 m2
XIX.	Légudvar	1,96 m2
XX.	Közel WC	6,78 m2
XXI.	Légudvar	1,85 m2
XXII.	Légudvar	13,81 m2
XXIII.	Légudvar	14,12 m2
XXIV.	Légudvar	2,06 m2
XXV.	Légudvar	2,09 m2

Földszint összesen: 331,74 m2

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonosiak külön tulajdonába kerülnek mint társasház-tulajdoni illetőségek alkotórészei az I - LVI. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyont részek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felépítményei az alábbiak szerint:

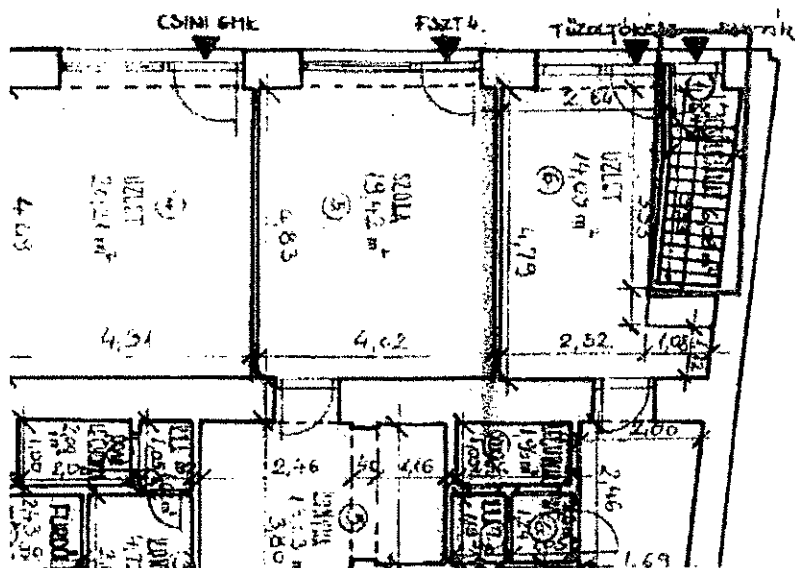
PINCE + FÖLDSZINT

1./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az I. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon I. számmal jelölt Bp. VIII. Vig u. 20. szám alatt lévő, földszinti utcai lejárattal 81 m² alapterületű földszinti pincetérlet, a pincetérletben lévő, a pincehelyiségek álló nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport, melyhez a közelművel maradó vagyont részekből 336/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

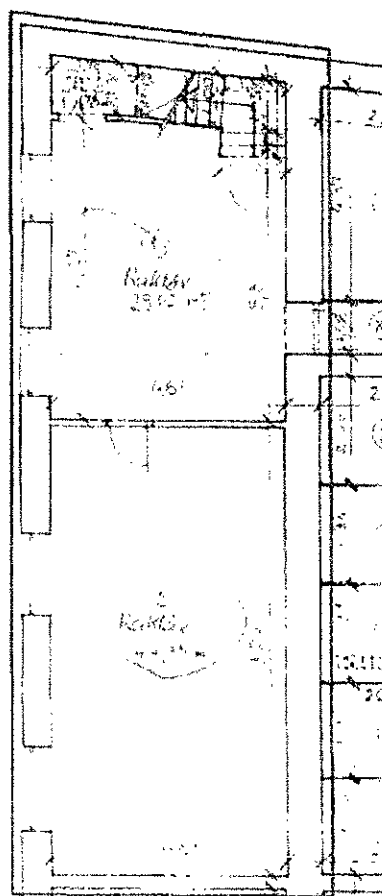
FÖLDSZINT

2./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Vig u. 20. sz. I. szám alatt található 33 m² alapterületű szoba, amelyhez a WC helyiségekkel álló oroklakás, melyhez a közelművel maradó vagyont részekből 137/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ (földszint)

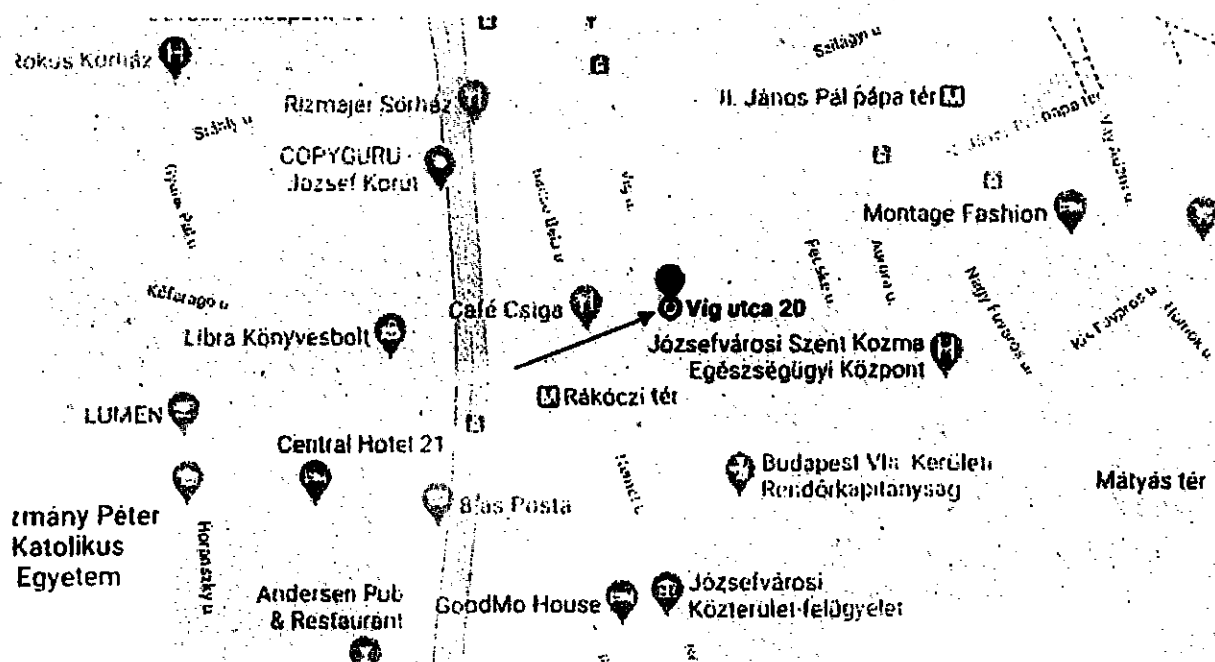


ALAPRAJZ (pinceszint)



S

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti lábazat



06. ingatlan bejárata



07. ingatlan bejáratának környéke



08. lépcsősor a pincszintre



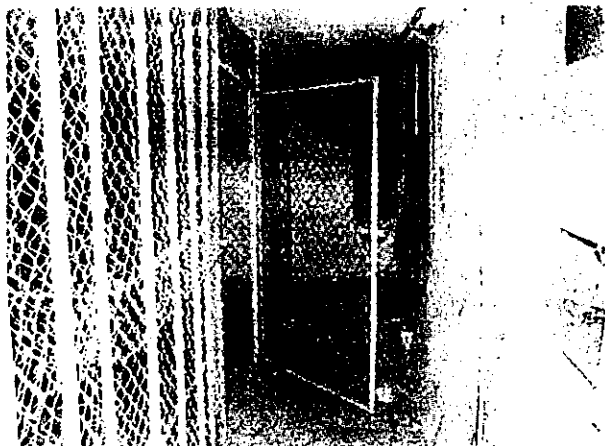
09. raktár, tároló



10. raktár



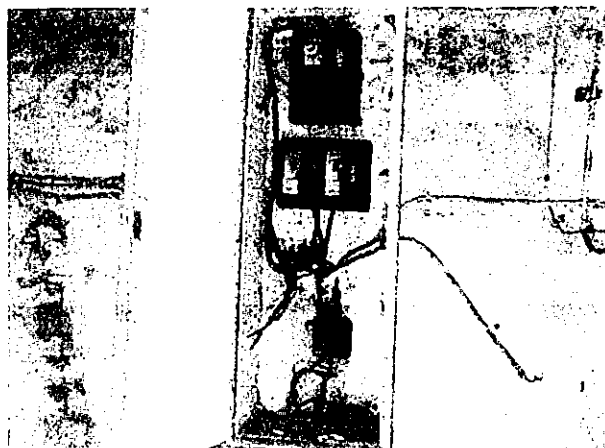
11. raktár



12. raktár



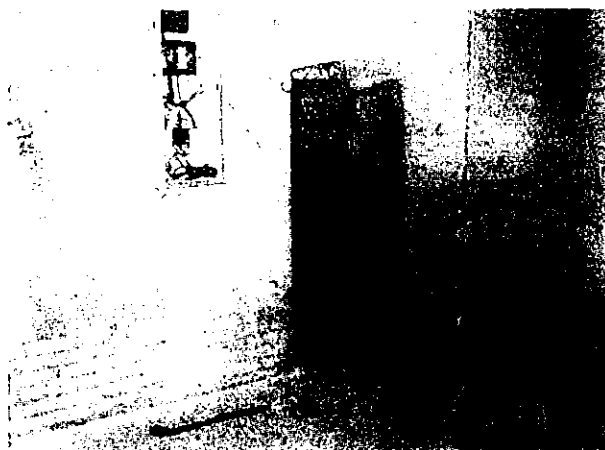
13. vizesedési nyomok a falszerkezeten



14. villanyóra helye



15. födém szerkezet



16. átjáró a társasházi közös helyiségbe



17. társasházi közös helyiség

Sp

R



Ingatlanerteke.hu

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 - ÉRTÉKEKELÉS



1085 BUDAPEST, József körút 31. földszint

sám alatti üzlethelyiségről.

Hrsz.: 36683/0/A/7



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

Ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2020. szeptember 24.

68
SP

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
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingtalan elhelyezkedését mutató térkép	x	

69

2

8

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1085 BUDAPEST
Utca, házszám	: József körút 31. földszint
Hrsz.	: 36683/0/A/7
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
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, Őr u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Üzlethelyiség területe (tulajdoni lap szerint)	: 4 m ²
Üzlethelyiség redukált hasznos alapterülete	: 4,3 m ²
Védettség	: helyi védettségű
Közművesítettség	: vezetékes áram
Övezeti besorolás	: VI-V/P-1 városközpont területe
Eszmei hányad	: 12/10 000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 1,17 m ² (teljes telekterület: 972 m ²)
Belső műszaki állapot	: felújítandó

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.

70
6/5

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	2 400 000 Ft azaz Kettőmillió-négyszázezer- Ft .
--	---

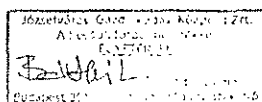
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 750 000 Ft azaz Hétszázötvenezer- Ft .
--	---

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 1 800 000 Ft azaz Egymillió-nyolcszázezer- Ft .
--	--

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: 2 db. eredeti példányban

2020 OKT 20.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2020. szeptember 24.

 **HESZTIA 2000 Bt.**
1042 Budapest, Szent István tér 10.
Adószám: 14241541-1-01
Bt. 1-1042 Budapest, Szent István tér 10.

74
5/10

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:
1085 BUDAPEST, József körút 31. földszint

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megbízó 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):	1085 BUDAPEST, József körút 31. földszint
Ingatlan címe (természetbeni):	1085 BUDAPEST, József körút 31. földszint
Helyrajzi száma:	36683/0/A/7
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	üzlethelyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	4 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

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

72
8

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

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Palota negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 1,4 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, villamos, trolibusz
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
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:	Vt-V/P-1 városközpont területe
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85 %, terepszint felett 80 %
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	háromszög alakú
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i utcafronti tájolású, sík felszínű saroktelek
Beépítettség:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett (zárt sorú beépítés)
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1893-ban épült
Épület jellege:	társas lakóház, földszinten utcai bejáratos üzlethelyiségek
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 4 emelet
Alapozás:	feltehetően kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglafalazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetőleg acélgerenda közbenő födém és fa zárófödém
Tető szerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tető fedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, eklektikus díszítő elemekkel ellátott
Lift:	van
Épület fizikai állapota:	karbantartott, jó
Felújítás (év, jelleg):	na.
Üzlethelyiség:	van utcai és lépcsőházi bejáratos

7B
S

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, "Palotanegyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a József körút felől, mely jó minőségű útburkolattal rendelkező mindkét oldalt járdázott főút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető számos autóbusz járat, villamossal, trolibusszal metróval. A megállók az ingatlantól 10-150 méteren belül gyalogosan megközelíthetők. A József körút magas forgalmú, sík felszínű, szilárd útburkolattal rendelkező főút. A terület jellemzően zártos, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes társas lakóházakkal beépített, az épületek földszintjén többségében utcai bejáratos üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épületek építési ideje jellemzően az 1800-as évek végére, vagy 1900-as évek elejére tehető, műszaki, esztétikai állapotuk többségében átlagos, az utcakép rendezett. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. 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, három utcával határolt DK-i, ÉNy-i és DNy-i utcafronti tájolású, a József körút a Békési utca és a Kölcsey utca találkozásánál. A telek felszíne sík, szabályos formájú, minden oldalról védett. A terület beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 90%. A beépítetlen terület az épület által körülzárt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az üzlethelyiség általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület 1893-ban épült, hagyományos téglá építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai homlokzatok eklektikus díszítő elemekkel ellátottak. Pincészet, földszint és négy emelet szintbeli kialakítású, liftes, belső udvaros, klasszikus belvárosi lakóépület. Műszaki, esztétikai állapota karbantartott, korának megfelelő.

Az értékelt üzlethelyiség, az épület földszintjén a lépcsőházból kilenc lépcsőfokkal elérhető lépcsőfordulóból nyílik. Belmagassága az átlagosnál magasabb, 4,2 méter. Az üzlethelyiség teljes területe galériázott, raktár területként kialakított, mely az üzlettérből egy létrával megközelíthető. A galéria belmagassága 1,6 m. Fűtésrendszer és vízvételi lehetőség nincs kialakítva, villany közművel rendelkezik. Az üzlethelyiségben hitelesített mérőórát nem találtunk. Az üzlethelyiség ablaka és bejárati ajtaja hagyományos üvegezéssel, fém tokozatú, vagyonvédelmi ráccsal felszerelt. Az aljzatburkolat műanyag padló. A falfelületek festettek.

Az alapító okiratban XI. számmal jelölt közös használatú WC tekintetében az 1., 6., 7., 8 számú albetét rendelkezik használati joggal, így megállapítható, hogy az értékelt 7. számú albetét rendelkezik a közös használatú WC használati jogával.

Az üzlethelyiség műszaki és esztétikai állapota gyenge, a raktártér mennyezetén ázás nyoma látható, újbóli hasznosítása esetén felújítása javasolt.

Az ingatlan jövőben hasznosításának legoptimálisabb módja, a jelenlegi funkció megtartása korszerűsítést és felújítást követően.

75
✓

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Üzlethelyiség					
Üzlethelyiség	műanyag padló	festett	4,28	100%	4,28
Összesen (kerekítve):			4,28		4,28

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m ²]:	4
---	---

Megjegyzés:

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

175

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.

76 5

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 díjknál 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.

77
10

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékbecslés 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 előírni, 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

78
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 többszolgáltatásait, 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 költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú 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.

29

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:	1085 BUDAPEST, József körút 31. földszint	VIII. kerület Csarnok negyed	VIII. kerület Baross utca	VIII. kerület Orczy negyed Baross utca	VIII. kerület Horváth Mihály térenél
az ingatlan megnevezése:	Üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	4	23	16	20	23
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		19 000 000	10 900 000	14 500 000	19 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020. szept..	2020. szept..	2020. szept..	2020. szept..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		826 087	681 250	725 000	847 826
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		743 478	613 125	652 500	763 043

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	A Csarnok negyedben, 1950 előtt épült épületben, utcai bejáratos, galériázott, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	A Csarnok negyedben, utcai bejáratos üzlethelyiség.
Ingatlan 3.	Az Orczy negyedben, 2001-2010 között épült épületben, szépségszalonként üzemelő utcai bejáratos üzlethelyiség.
Ingatlan 4.	A Csarnok negyedben, 1950 előtt épült épületben, állógalériás, frissen felújított utcai bejáratos üzlethelyiség.
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%	0%	-5%	0%
építészeti szempontok	alapterület	20%	5%	10%	20%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-20%	-5%	-15%	-20%
telekadottságok	műszaki tartalom	-10%	-5%	-10%	-10%
használati szempontok	utcai bejáratos	-15%	-15%	-15%	-15%
műszaki szempontok	elhelyezkedés	0%	5%	20%	5%
Összes korrekció:		-25%	-15%	-15%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		557 609	521 156	554 625	610 435
Átlagár kerekítve:		560 956			
Ingatlan számított értéke:		2 400 892 Ft			

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

2 400 000 Ft

azaz Kettőmillió-négyszázezer- Ft .

80

13

S

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1085 BUDAPEST, József körút 31. földszint	VIII. kerület Népszínház negyed	VIII. kerület II. János Pál Pápa tér	VIII. kerület Orczy negyed Korányi Sándor utca
	Udvari bejáratos, villany közművel rendelkező, galériázott, felújítandó üzlethelyiség	Utcai bejáratos, galériázott, átlagos állapotú üzlethelyiség.	Utcai bejáratos, iroda/üzlet funkcióra kialakított, víz, villany közművekkel rendelkező galériázott helyiség.	Utcai bejáratos, iroda/üzlet funkcióra kialakított, víz, villany közművekkel rendelkező felújítandó helyiség.
hasznosítható terület (m ²)	4	12	20	32
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		19 000	60 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2020.09.	2020.09.	2020.09.
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 836	3 000	4 320
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 594	2 850	4 104

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	15%	20%	25%
elhelyezkedés	10%	25%	15%
funkció	0%	0%	-10%
Galéria	0%	0%	10%
utcai bejárat	-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot	-20%	-10%	-25%
Összes korrekció:	-5%	25%	5%
Korrigált fajlagos alapár:	4 365	3 563	4 309
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	4 079		

81

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	4	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	4 079	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		188 537 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	5 656 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	5 656 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	5 656 Ft
Költségek összesen:		16 968 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		171 569 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		2 450 987 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 450 000 Ft

azaz Kettőmillió-négyszázötvenezer- Ft .

Megjegyzés:

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

82
15
S

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:	1085 BUDAPEST, József körút 31.	VII., Belső-Erzsébetváros	VII., Belső-Erzsébetváros	VII., Belső-Erzsébetváros	VIII., Bókay János utca
telek területe (m ²)	972	715	615	805	407
kínálat K /tényleges vételi ár T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		695 000 000	533 400 000	865 380 000	332 000 000
kínálat / adásvételi ideje (év, hó)		2020.09	2020.09	2020.09	2020.09
fajlagos alapár (Ft/m ²)		972 028	867 317	1 075 006	815 725
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		874 825	780 585	967 506	734 152

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Közbenső elhelyezkedésű telek, víz, csatorna, villany közművekkel. A telken zárt sorú beépíthetőséggel egy bontandó, vagy felújítandó épület áll. A telek övezeti besorolása Vt-V/2 (városközponti). Beépíthetősége 70/80% (kedvezményekkel), maximális szintterületi mutató 6,0 m ² /m ² , legnagyobb építménymagasság 24,5 m.
Ingatlan 2.	Építési telek, meglévő földszintes épülettel. Összközműves Ln-1/1' magas intenzitású, zárt udvaros beépítésű, beépíthetősége: 60-80 % Minimális zöldterület : 20 %
Ingatlan 3.	Összközműves telek jogerős építési engedéllyel 34 lakás + 1 üzlethelyiség és 35 teremgarázsos társasház építésére! A telken álló parkolóház 2010 óta nem üzemel, a társasház építéséhez a jelenleg már kialakított pincészet használható.
Ingatlan 4.	A Corvin sétány területén, a NOKIA irodaházzal határos telek, L1-VIII-7 építési övezetben. Zárt sorú, nagyvárosias beépíthetőséggel, bruttó 1830 nm. Kerületi tervtanács által jóváhagyott 30 és 23 lakásos társasház tervvel.
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	2%	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	épület	-10%	-3%	-10%	0%
Telekadottságok:	telek területe	-5%	-10%	-5%	-15%
Használati szempontok:	besorolás	0%	5%	0%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-10%	-10%	-10%	0%
Jogi szempontok:	építési engedély	0%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-23%	-18%	-30%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		673 615	640 080	677 254	587 322
Átlagár kerekítve:		644 568			
Telek számított értéke:		626 519 893 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		1,17			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		751 824 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		750 000 Ft			

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 újraelőállítási 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	2 400 000 Ft	100%	2 400 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	2 450 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				2 400 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 400 000 Ft

azaz Kettőmillió-négyszázezer- 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 75%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 2 400 000 Ft

Korrektció mértéke (levonás): 25%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve):

1 800 000 Ft

azaz Egy millió-nyolcszázezer- Ft .

384
2

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HESZTIA 2000 Bt.** által készített értébecslői 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 készülségben 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 ingatlanl 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 értékbecsölő 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 épületgépészeti 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 értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.*

Alulírott **LEVELEKI TÜNDE** (szül.: 1963-01-26, an.: Bán Erika), az OKJ 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 24.


Leveleki Tünde
 ingatlanvagyon-értékelő
 06183/2010

 **HESZTIA 2000 Bt.**
 1085 Budapest, József körút 31.
 Tel.: 06-1-440-1234
 E-mail: info@hesztia2000.hu

85
10

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: 8000004/363255/2020

2020. 09. 14

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36683/0/A/7 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. József körút 31. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmiai hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	----------------	-----------------

Üzlethelyiség	4	0 0	12/10000	Önkormányzat
Bejegyző határozat: 999993/1999/				

2. bejegyző határozat: 60316/1995/1993.08.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felhalmozások.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 60316/1995/1993.08.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel 60316/1995/1993.08.11

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

Bizonyító erővel

86

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest, VIII. ker. Baross u. 63-67.), mint az ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. 1.968. tulajdoni lapon 36.683. hrsz. alatt felvett 972 m² területű, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 31/b. sz. alatti, és a kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete 162/1993.(IV.20.)sz. határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1969. (IX.30.)Korm. sz. rendelet 2. §. (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján - a jelen alapító okiratban, a mellékelt alaprajzokban, továbbá az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház külön tulajdonú önálló ingatlanai (albetétei) a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adásvételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

A KÖZÖS ÉS A KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK ELHATÁROLÁSA
ÉS MEGHATÁROZÁSA; VALAMINT EGYES KÜLÖN TULAJDONÚ
INGATLANOKRA NÉZVE ELŐVÁSÁRLÁSI JOG MEGÁLLAPÍTÁSA

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában állnak:

- I. A telek teljes területe /972 m²/, az azon lévő kerítéssel és kapuval; továbbá a beépítetlen részen lévő járdákkal és térburkolatokkal;
- II. Az alapozás, fő- és válaszfalak a külső vakolatokkal, valamint azok a belső vakolatok és burkolatok, amelyek közös tulajdonban lévő helyiségekben vannak.
Födémek, valamint a födémeken lévő feltöltés és aljzatbeton.
Tetőszerkezet, tetőhéjalás és az azokon lévő összes felszerelések.
Szellőzőcsatornák, a kémények, a függőleges hang- és hőszigetelések, továbbá valamennyi víz elleni szigetelés.
Az épületen található összes bádgosmunka: a csatornák, lefolyószegegy, szellőzők, ablakkönyöklők, stb.
- III. Külső homlokzat és lábazatok
- IV. Az épületben lévő valamennyi közművezeték, mégpedig

87
20

- az egyes albetétekkel összefüggésben
 - elektromos- és gázvezeték-hálózat esetében a közvezetési rákötéstől a fogyasztás-mérőig;
 - közös televízió vezetékek;
 - vízvezeték-hálózat esetében az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig;
 - szennyvízcsatorna-hálózat a közvezetési rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig;
- a közös tulajdonú helyiségekkel összefüggésben
 - a teljes fogyasztó-vezeték-hálózat is.
 - az elektromos világítási berendezések, lámpatestek és égők, amelyek a közös tulajdont képező helyiségekben és területeken vannak
 - villámhárító rendszer

V. Pinceszinten lévő tárolók (tároló I. 11,63 m², tároló II. 5,37 m², tároló III. 6,61 m², tároló IV. 6,61 m², tároló V. 6,61 m², tároló VI. 3,6 m², tároló VII. 5,9 m², tároló VIII. 5,9 m², tároló IX. 7,97 m², tároló X. 7,97 m², tároló XI. 7,07 m², tároló XII. 7,07 m², tároló XIII. 4,5 m², tároló XIV. 4,5 m², tároló XV. 5,1 m², tároló XVI. 3,51 m², tároló XVII. 9,02 m², tároló XVIII. 4,19 m², tároló XIX. 4,19 m², tároló XX. 4,19 m², tároló XXI. 4,19 m², tároló XXII. 4,19 m², tároló XXIII. 4,19 m², tároló XXIV. 4,19 m², tároló XXV. 4,19 m², tároló XXVI. 4,19 m², tároló XXVII. 4,19 m², tároló XXVIII. 4,19 m², tároló XXIX. 4,19 m², tároló XXX. 4,19 m², tároló XXXI. 4,19 m², tároló XXXII. 4,19 m², tároló XXXIII. 4,19 m²); közlekedők I-V.; raktárak (I. 16,6 m², II. 17,1 m²); légópince (légópince 22,89 m², előtér I. 2,36 m², előtér II. 1,84 m², WC 3,58 m².)

VI. Bejárati kapualj és bejárati kapuk, átjárók, lépcsőházak lépcsőzettel és pihenőkkel

VII. Független folyosók és egyéb közlekedő folyosók

VIII. Padlástér 605,63 m² alapterülettel

IX. Felvonó berendezése és a tetőtéri gépház (3,63 m²)

X. Légudvarok és világító aknák

XI. Egyéb közös helyiségek (földszint: raktár 1,37 m², WC [1., 6., 7. és 8. albetétet is megillető használati joggal] 2,54 m²; szintenkénti WC-k [a WC nélküli albetéteket is megillető használati joggal] 0,96 m²; tetőtér: műhely 9,18 m², előtér 3,72 m²);

XII. A közös tulajdonban lévő helyiségek nyílászáró szerkezetei és korlátai.

XIII. Végül mindazon tárgyak, amelyek a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen (közös számlára) beszereztek, vagy a jövőben beszerezni fognak.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok és tulajdoni hányadok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába, ennek megfelelően 41 külön albetétbe kerülnek az alábbi természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt:

1.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 1-es sor-számmal (1. raktár 85,64 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.968/1. társasházi különlapon felvett 36.683/A/1. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 31/b. szám alatti, 85,64 m² alapterületű pinceraktár és a közös vagyonrészekből 244/10.000 tulajdoni részarány.

2.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 2-es sorszámmal (pincében: 2.gépészet I. 9,6 m², 2.gépészet II. 8,82 m²; fszt-en: 2.szélfogó 3,28 m², 2.terem I. 25,44 m², 2.terem II. 86,67 m², 2.bár 55,6 m², 2.közlekedő 6,91 m², 2.előtér I. 9,9 m², 2.előtér II. 2,08 m², 2.WC I. 0,9 m², 2.WC II. 0,69 m², 2.öltöző 3,58 m², 2.előtér III. 1,36 m², 2.zuhanyozó 0,82 m², 2.iroda 8,11 m², 2.raktár I. 19,23 m², 2.raktár II. 21,31 m²; galérián: 2.bár 85,02 m², 2.raktár 28,84 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.968/2. társasházi különlapon felvett 36.683/A/2. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 31/b. szám alatti, összesen 369,16 m² alapterületű utcai üzlethelyiség, és a közös vagyonrészekből 1.053/10.000 tulajdoni részarány

3.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 3-as sorszámmal (pincében: 3.tároló I. 29,7 m², 3.tároló II. 6,29 m², 3.előtér 4,39 m²; földszinten: 3.raktár I. 41,81 m², 3.pincelejáró 4,72 m², 3.közlekedő 8,84 m², 3.előtér I. 2,86 m², 3.előtér II. 3,24 m², 3.mosdó 3,89 m², 3.zuhanyozó 2,82 m², 3.előtér III. 1,78 m², 3.WC I. 1,26 m², 3.WC II. 1,93 m², 3.raktár II. 36,43 m², 3.szélfogó 4,83 m², 3.raktár III. 10,07 m², 3.iroda 17,13 m², 3.pénztár 5,2 m²; galérián: 3.iroda 15,57 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.968/3. társasházi különlapon felvett 36.683/A/3. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 31/b. szám alatti, összesen 202,76 m² alapterületű utcai üzlethelyiség, és a közös vagyonrészekből 578/10.000 tulajdoni részarány.

4.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 4-es sorszámmal (4.üzlethelyiség 21,04 m², 4.előtér 1,68 m², 4.WC 1,49 m²; galérián: 4.üzlethelyiség 24,43 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.968/4. társasházi különlapon felvett 36.683/A/4. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 31/b. szám alatti, összesen 48,64 m² alapterületű utcai üzlethelyiség, és a közös vagyonrészekből 139/10.000 tulajdoni részarány.

5.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 5-ös sorszámmal (5.üzlet 17,97 m²; galéria 9,6 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.968/5. társasházi különlapon felvett 36.683/A/5. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 31/b. szám alatti, összesen 27,57 m² alapterületű utcai üzlethelyiség, és a közös vagyonrészekből 178/10.000 tulajdoni részarány.

6.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 6-os sorszámmal (6.eladótér 91,13 m², 6.raktár 28,82 m²; galérián: 6.raktár I. 3,33 m², 6.iroda 7,6 m², 6.zuhanyozó 1,57 m², 6.öltöző I. 5,43 m², 6.öltöző II. 4,6 m², 6.WC I. 1,24 m², 6.WC II. 2,8 m², 6.előtér 1,23 m², 6.folyosó 7,12 m², 6.raktár II. 24,21 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.968/6. társasházi különlapon felvett 36.683/A/6. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 31/b. szám alatti, összesen 179,08 m² alapterületű utcai üzlethelyiség, és a közös vagyonrészekből 511/10.000 tulajdoni részarány.

7.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 7-es sorszámmal (7.üzlet 4,28 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.968/7. társasházi különlapon felvett 36.683/A/7. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 31/b. fszt. alatti, 4,28 m² alapterületű üzlethelyiség, és a közös vagyonrészekből 12/10.000 tulajdoni részarány.

FOTÓMELLÉKLET:

1088 Budapest, József körút 31/B. földszint

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. József körút utcakép



02. József körút utcakép



03. Utcai homlokzat



04. Utcai homlokzat



05. Épület bejárat



06. Lépcsőház

15.7
20

FOTÓMELLÉKLET:

1088 Budapest, József körút 31/B. földszint

ingatlanerteke.hu

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. Lépcsőház, üzlethelyiség bejárat



08. Üzlethelyiség bejárat, ablak



09. Üzlethelyiség



10. Üzlethelyiség



11. Feljáró a raktártérbe



12. Feljáró a raktártérbe

97
23
Sp

FOTÓMELLÉKLET:

1088 Budapest, József körút 31/B. földszint

ingatlanerteke.hu

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. Raktártér



14. Raktártér



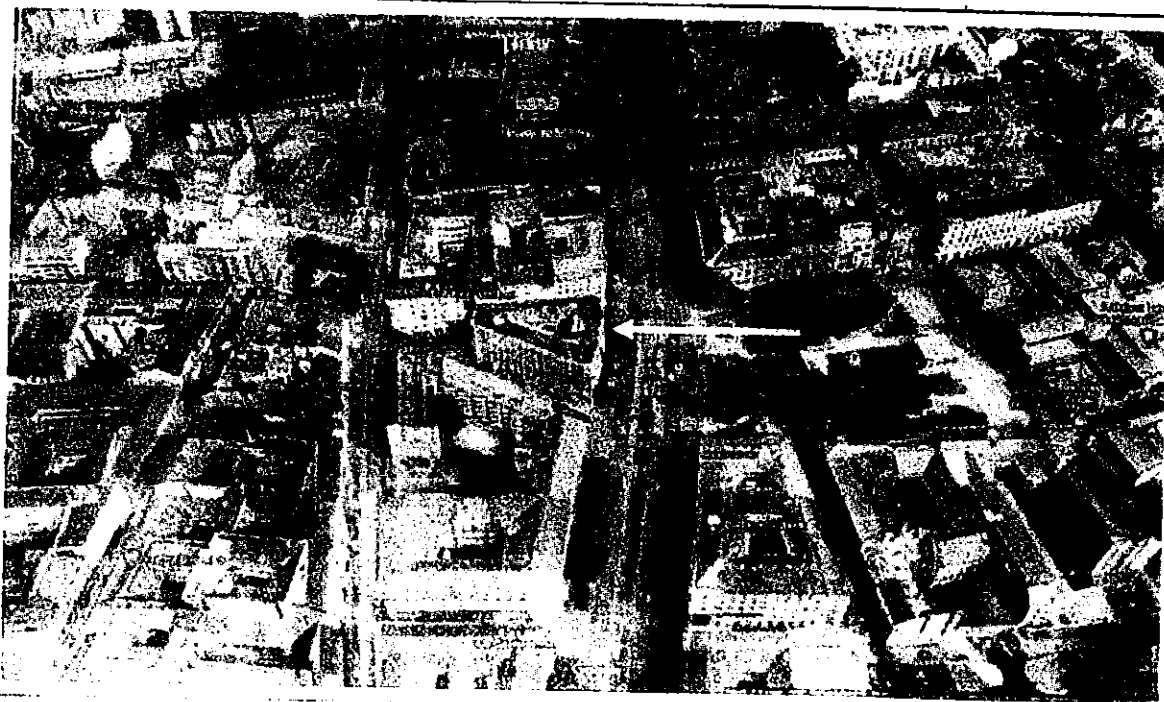
15. Raktártér

Földrajzi térkép:

1085 Budapest, József körút 31/B. földszint

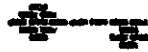


A vizsgált ingatlan műhold felvétele



46
2
8

R



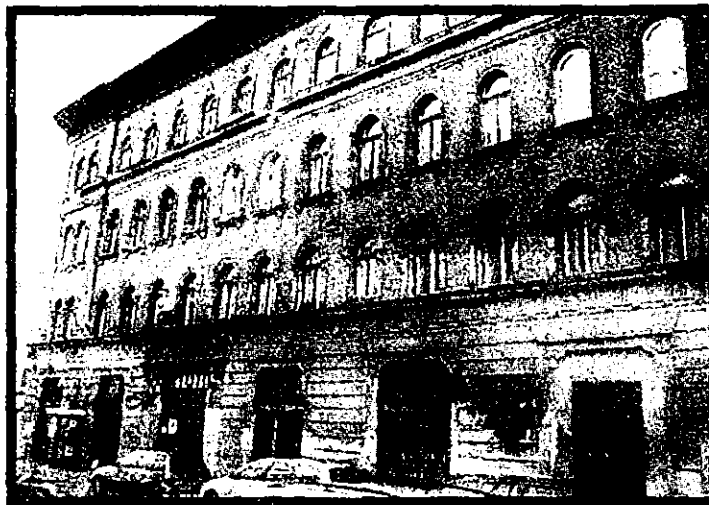
CPR-Vagyonértékelő Kft.



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-633

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kőrös utca 31. földszint.



sám alatti

35966/0/A/44 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

95

So

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-633
Körületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kőrös utca 31. földszint.
Helyrajzi száma	: 35966/0/A/44
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 129 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 129 m ² Fajlagos m ² ár: 256 863 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 2337 m ²
Eszmei hányad	: 503 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **33 140 000 Ft**
azaz **Harminchárommillió-egyszáznegyvenezer- Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **23 510 000 Ft**
azaz **Huszonhárommillió-ötszáztfézezer- Ft.**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **19 880 000 Ft**
azaz **Tizenkilencmillió-nyolcszáznyolcvanezer- 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 5.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 22.

CPR-Vagyonertekelo Kft

1089 Budapest, Kőrös utca 31.

Tel: +36 1 277 1330

E-mail: info@cpr-ve.com

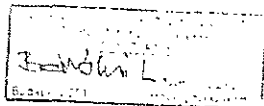
Adószám: 1277-0300-00000000

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, 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, Kőrös utca 31. földszint.
Tulajdoni lap szerinti területe:	129,0 m ²
Helyrajzi száma:	35966/0/A/44
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 35966/0/A/1-43 hrsz-ú Ingatlanok mindenkor tulajdonosa javára

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 Diószegi Sámuel utcát az Orczy úttal összekötő, gyér forgalmú utcában elhelyezkedő, közbenső telekterületre épített, utcafronti zártosuló beépítésű társasház utcafronti 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 belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8060004/496961/2020

2020.12.03

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35966/0/A/44 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Pöriz utca 31. földszint, "Felülvezérgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	151	0 0	381/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999990/1999/			főrlő határozat: 76605/1/2009/08.07.17	
üzlethelyiség	129	0 0	503/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 76605/1/2009/08.07.17				

2. bejegyző határozat: 83779/1994/1994.03.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 83779/1994/1994.03.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel: 83779/1994/1994.03.09

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 83779/1994/1994.03.09

Egyéb elővásárlási jog a 35966/A/1-43. hrszámú ingatlanok mindenkorai tulajdonosa javára.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg északi tájolású közbenső telekterületre épített, téglá hosszófalás, utcáfronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglá függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás, téglaboltozatos födémmel, a földszinten kőporos vakolattal ellátott, kváderezett homlokzattal, az emeleti szinteken egységes klinkertégla burkolattal. A homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, a mészkő lábazat felett jelentős – talaj menti felvizesedés okozta – esztétikai és szerkezeti hibákkal rendelkezik. A belső homlokzat és a közös használatban álló helyiségek szemrevételezésére nem volt lehetőség. Az ereszcsonna megfelelő állapotú, biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelt albetét három darab azonos méretű és állapotú homlokzati nyílászáróval rendelkezik. A 205 cm bejárati magasságú, jelentős üvegfelülettel rendelkező, 2 x 65 cm-es szárnyal rendelkező fa tok- és szárny szerkezetű ajtók előtt fém ollós rácsok találhatók, melyek együttesen biztonságtechnikailag megfelelőek, esztétikailag felújítandó állapotúak, a belső udvar felé néző bejárati ajtó és ablakok szintén elhasználódtak, felújításuk, cseréjük javasolt. A helyiségek padozata mozaiklap, illetve arra terített linóleum, a falszerkezetek eredetileg festettek, kis részben csempeburkolattal ellátottak. Az udvar felé eső helyiség területét egyszerű, könnyen elbontható, könnyűszerkezetes rendszerrel tagolták. Az állagmegóvás hanyagolása miatt az összes helyiség lábazati részén jelentős mértékű szerkezeti és esztétikai hibák láthatók, nagymértékű a vakolatmállás/omlás, foltosodás, néhol a tartószerkezet téglá elemei látszanak. A mennyezeten a szintválasztó födémmel párhuzamosan repedések láthatók. Az albetét kiépített víz, közcsatorna, gáz és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, közműmérők megtalálhatók, fotózva. Fűtést kéménybe kötött gázkonvektorok biztosíthatnak (működőképességük nem tesztelt), vízvételi lehetőség a szemle időpontjában nem biztosított. A belmagasság 380 cm, galéria nem kiépített.

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 poroszcsüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett, klinkertégla	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, részben csempezett	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezettel készített ajtók, ollós ráccsal, egyrétegű üvegezéssel ellátott ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	380 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű beltéri ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	kéménybe kötött gázkonvektor (2 db)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nem található kiépített hálózat	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, közcsatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villany, gáz, víz	közepes
Felújítás éve:	-	
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 homlokzaton a lábazat felett jelentős a talaj menti vizesedés okozta szerkezeti és esztétikai hiba, az emeleti szintek klinker burkolata egységes, a tetőszerkezet állapota megfelelő, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízelvezetést. A belső homlokzat szemrevételezésére nem volt lehetőség.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén jelentős mértékű, szigetelési hiányosságokra visszavezethető vizesedési nyomok láthatók. Közműrendszerek kiépítettek, fűtési rendszer megtalálható, meleg-víz nem biztosított, vízvételi lehetőség egy helyiségben megoldott. A padlóburkolatok esztétikailag cserére érett/felújítandó állapotban vannak. A homlokzati nyílászárók esztétikailag felújítandó, biztonságtechnikailag megfelelő állapotban vannak.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
raktár	linóleum	festett	57,26 m ²	100%	57,26 m ²
raktár	linóleum	festett	45,58 m ²	100%	45,58 m ²
raktár	linóleum	festett	25,07 m ²	100%	25,07 m ²
wc	linóleum	festett	1,58 m ²	100%	1,58 m ²
mérési korrekció			-0,49 m ²	100%	-0,49 m ²
Összesen:			129,00 m ²		129,00 m ²
Összesen, kerekítve:			129 m ²		129 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELES

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlással (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 elemel összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

101
6. oldal
S

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:	2337 m ²
Eszmei hányad:	503 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	117,55 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	23 510 000 Ft , Huszonhárommillió-ötszáztízezer- Ft .

102
7. oldal

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

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, Kőrös utca 31. földszint.	VIII. ker., Népszínház utca 51.	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Corvin negyed	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Kálvária tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	egyéb helyiség	üzlethelyiség	üzlet/iroda	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	129	190	171	108	197	294
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvétel ár (Ft):		50 000 000	49 900 000	42 500 000	69 000 000	64 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		236 842	262 632	354 167	315 228	198 949
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		8%	5%	-3%	9%	21%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	20%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-15%	-10%	-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:		-2%	-5%	-23%	-12%	26%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		231 217	250 157	274 036	278 977	249 930
Fajlagos átlagár:		256 863 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		33 135 327 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		33 140 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Népszínháznegyed, utcafronti, felújítandó állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/31320370
- adat: Corvinnegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, nagy belmagasságú helyiségcsoport, ingatlan.com/30214367
- adat: Corvinnegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, belső 3 szintes, felújított állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31868287
- adat: Losoncinegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú iroda/üzlethelyiség, kiépített vizes helyiséggel, ingatlan.com/27348831
- adat: Magdolnaneget, utcafronti bejáratos, szuterén szinten elhelyezkedő, felújított üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/31092958

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

33 140 000 Ft

azaz Harminchárommillió-egyszázezer Ft.

102
8. oldal

9

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 31. földszint.	VIII., ker., Mátyás tér	VIII., ker., Nagy Fuvaros utca	VIII., ker., Rákóczi út
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	129	106	91	132
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		400 000	300 000	467 584
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 396	2 967	3 188
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-5%	-8%	1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-20%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-25%	-23%	-24%
Korrigált fajlagos alapár:		2 561 Ft/m ² /hó	2 296 Ft/m ² /hó	2 410 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 422 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti földszinti bejáratos, átlagos állapotú üzlethelyiség, 15 m²-es galériával, 1. emeleti, komfortos, átlagos állapotú,
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, 2 utcai bejárattal rendelkező, felújítandó állapotú, összközműves üzlethelyiség, ingatlan.com/31848658
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, nagy kirakattal rendelkező üzlet, forgalmas főút mellett, ingatlan.com/31753491

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 422 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		70%
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 624 479 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	131 224 Ft
Igazgatási költségek:	2%	52 490 Ft
Egyéb költségek:	5%	131 224 Ft
Költségek összesen:		314 938 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 309 542 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		32 990 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

32 990 000 Ft

azaz Harminckettőmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .

10A
2. oldal

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:	33 140 000 Ft	100%	33 140 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	32 990 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	33 140 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

33 140 000 Ft

azaz, Harminchárommillió-egyszáznegyvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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, Kőrös utca 31. földszint.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **33 140 000 Ft**

azaz **Harminchárommillió-egyszáznegyvenezer- 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 22.

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 Közigazgatás és Földhasználati Főosztály
Budapest, XI. Budapesti út 69. 1519 Budapest, Pf. 415

Cím: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés

Még nem alakult ki a földhasználati jog

2000. 11. 03

BUDAPEST VIII. KER.

Helyrajzi szám: 35966/0/A/44 helyrajzi szám

1087 BUDAPEST VIII. KER. Földrajzi szám 11. Földrajzi szám "Földrajzi szám alatt"

1087

1. Az egy-egy méterre megjelölt

megnevezés

terület

szomszédok száma

szomszédok száma

tulajdoni területe

m²

egység/Ek

helyrajzi szám

10

0 0

351/1.000

tulajdoni területe

Bejegyzés határozat: 1991. 01. 01.

tulajdoni területe

tulajdoni területe

helyrajzi szám

10

0 0

351/1.000

tulajdoni területe

Bejegyzés határozat: 1991. 01. 01.

Társasház

Az országi ingatlanhoz tartozó az a földrajzi szám megnevezésű helyrajzi szám

1087

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, elnevezés: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

jog: 1991. 01. 01.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)**TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT****I.****Általános rendelkezések**

A Budapest 35966 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII., Kőrös u. 31. szám alatt elhelyezkedő ingatlan eredeti tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlant az „A Társasházakról” szóló törvény rendelkezései szerint alakította társasházzá. Tulajdonostársak a társasház eredeti rendelkezéseit a jelen, egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat rendelkezéseire módosítják akként, hogy a - jelen okirat elválaszthatatlan mellékletét képező 2008. június 26-i Közgyűlési Határozatban szereplő - változásokat dőlt betű jelöli.

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

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

II.**Közös és külön tulajdon****A) Közös tulajdon**

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 2337 m²
- II. Az épület alapja, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak
- III. Középső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, pihenő, függőfolyosók, burkolattal és korláttal, kémények, szellőzők, az épület szigetelése
- IV. Tetőszerkezeti, héjalás, függő-ereszesatornák, lefolyócsövek és egyéb bádorgfedések
- V. Homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárók, valamint a közös kapubejárati
- VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel, burkolattal és korláttal
- VII. Valamennyi, az épülethez tartozó közműhálózat a rákötéstől a külön tulajdonig (víz, gáz, csatorna, elektromos, stb.)

2008. június 26. napján
Közgyűlési Határozattal
módosították a Társasház Alapító Okiratát

1089 Kőrös u. 31. földszint

36./ Önkormányzatot illeti a 35966/A/36 helyrajzi számon felvett, természetben a III. emelet 30. szám alatt található, összesen 32,06 m² alapterületű, 1 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzájáruló 125/10.000 tulajdoni hányaddal.

37./ Önkormányzatot illeti a 35966/A/37 helyrajzi számon felvett, természetben a I. emelet 31. szám alatt található, összesen 117/10.000 alapterületű, 1 szoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzájáruló 117/10.000 tulajdoni hányaddal.

38./ Önkormányzatot illeti a 35966/A/38 helyrajzi számon felvett, természetben a I. emelet 32. szám alatt található, összesen 111/10.000 alapterületű, 1 szoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzájáruló 111/10.000 tulajdoni hányaddal.

39./ Önkormányzatot illeti a 35966/A/39 helyrajzi számon felvett, természetben a I. emelet 33. szám alatt található, összesen 121/10.000 alapterületű, 1 szoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzájáruló 121/10.000 tulajdoni hányaddal.

40./ Önkormányzatot illeti a 35966/A/40 helyrajzi számon felvett, természetben a I. emelet 34. szám alatt található, összesen 105/10.000 alapterületű, 1 szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzájáruló 105/10.000 tulajdoni hányaddal.

41./ Önkormányzatot illeti a 35966/A/41 helyrajzi számon felvett, természetben a I. emelet 35. szám alatt található, összesen 103/10.000 alapterületű, 1 szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzájáruló 103/10.000 tulajdoni hányaddal.

42./ Önkormányzatot illeti a 35966/A/42 helyrajzi számon felvett, természetben a I. emelet 36. szám alatt található, összesen 328/10.000 alapterületű, 2 szoba, konyha, kamra, WC, előszoba, fürdőszoba, gardrób helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzájáruló 328/10.000 tulajdoni hányaddal.

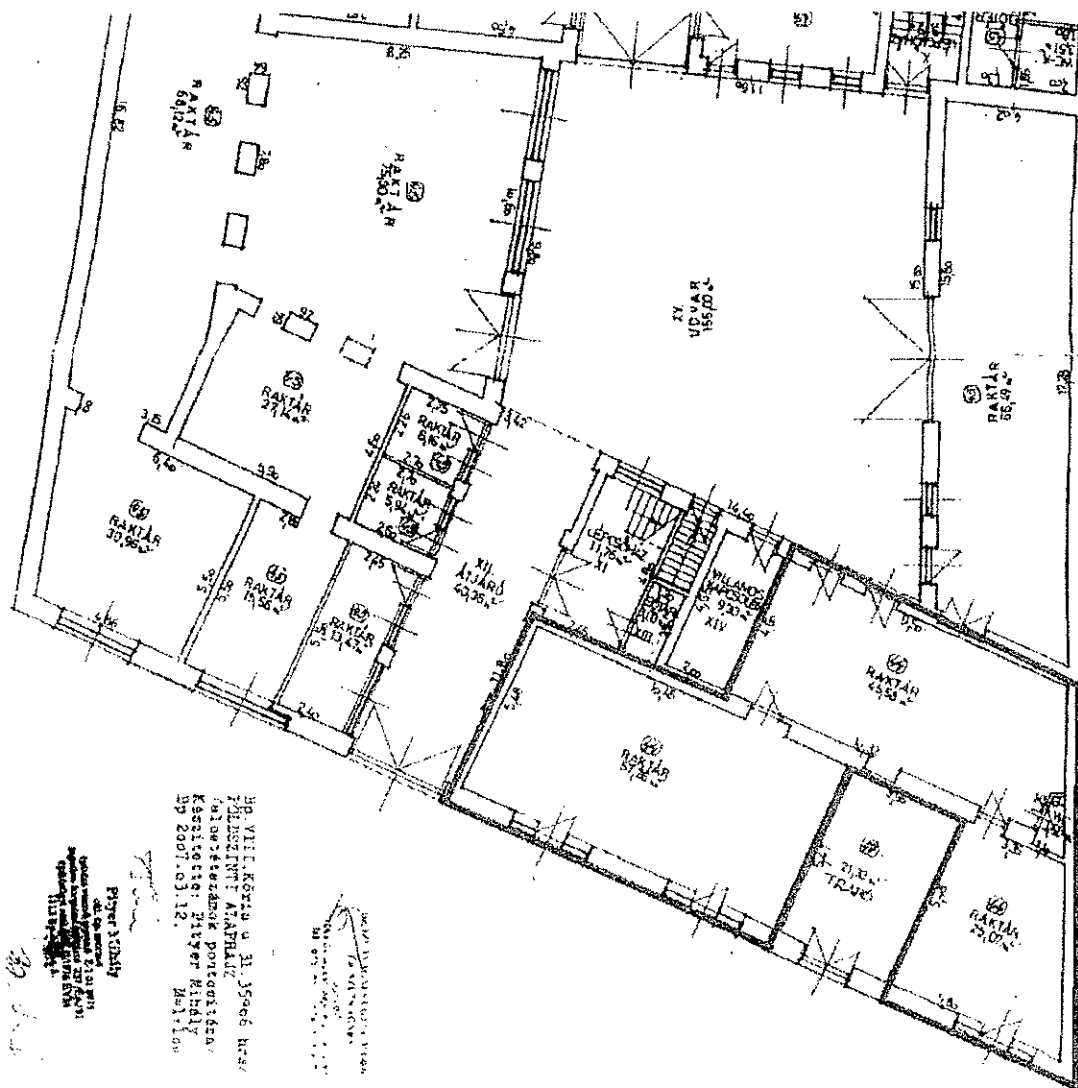
43./ Önkormányzatot illeti a 35966/A/43 helyrajzi számon felvett, természetben a I. emelet 37. szám alatt található, összesen 283/10.000 alapterületű, 2 szoba, konyha, kamra, WC, előszoba, fürdőszoba, gardrób helyiségekből álló öröklakás, a közös tulajdonból hozzájáruló 283/10.000 tulajdoni hányaddal.

Földszinten:

44./ Önkormányzatot illeti a 35966/A/44 helyrajzi számon felvett, természetben a földszinten található, raktárból és WC-ből álló üzlethelyiség, összesen 129,39 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzájáruló 503/10.000 tulajdoni hányaddal.

45./ Önkormányzatot illeti a 35966/A/45 helyrajzi számon felvett, természetben a földszinten található, raktárból és WC-ből álló raktár, összesen 482,50 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzájáruló 1876/10.000 tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ



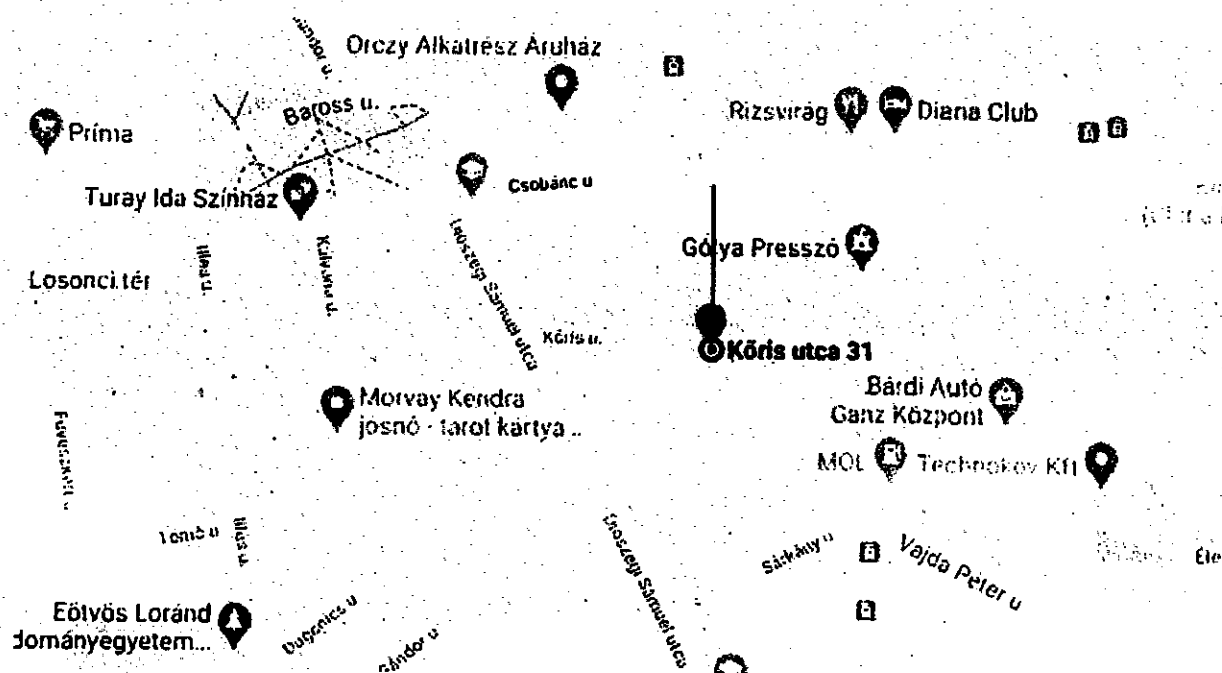
Dr. VILKÖRÖV u. J. 35066 hrs.
FOLIOLENTI ATAPRAZ
Foliosetoratorok potvontatna
Keszitve: Pilyer Kibaly
Dr 2007.03.12. 201.100

[illegible]

15. oldal

ЛО

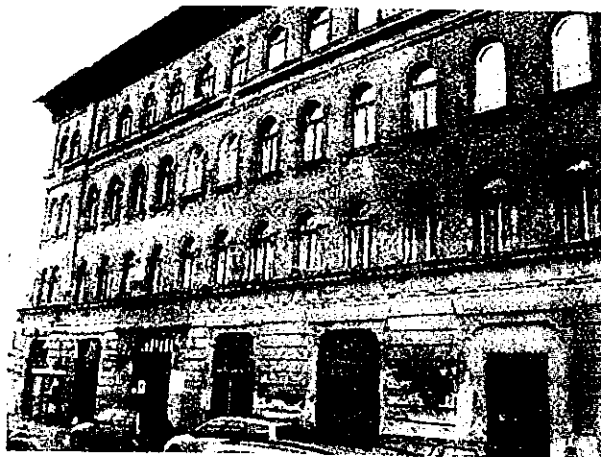
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti lábazat

lll
80



06. ingatlan bejárata



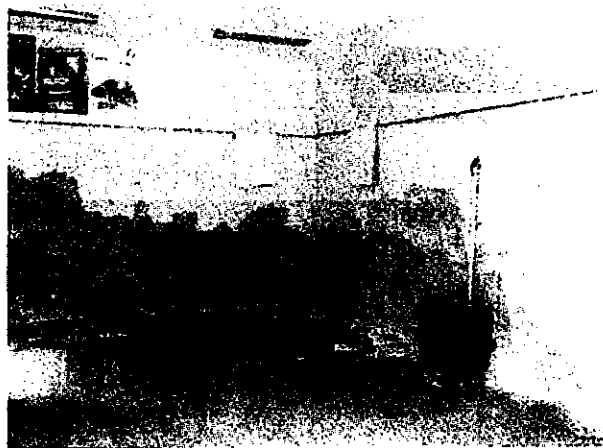
07. ingatlan bejáratának környéke



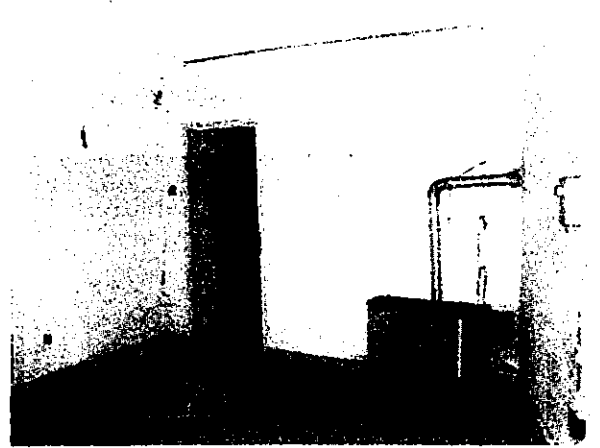
08. keleti oldali utcafronti helyiség



09. keleti oldali utcafronti helyiség

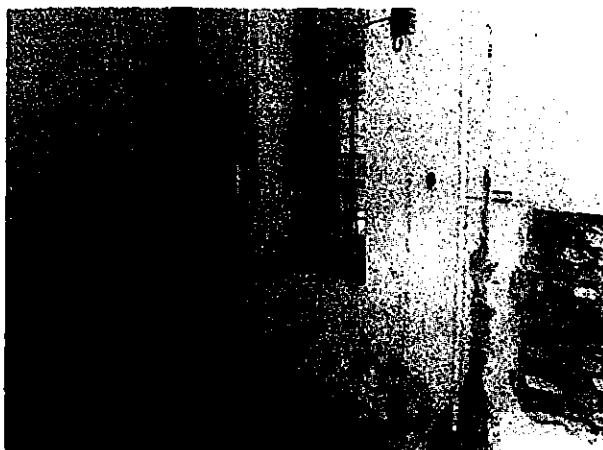


10. keleti oldali utcafronti helyiség



11. nyugati oldali utcafronti helyiség

8



12. udvar felé néző helyiség



13. kéménybe kötött gázkonvektor



14. ázási nyomok a falszerkezeten



15. ázási nyomok a falszerkezeten



16. ázási nyomok a falszerkezeten



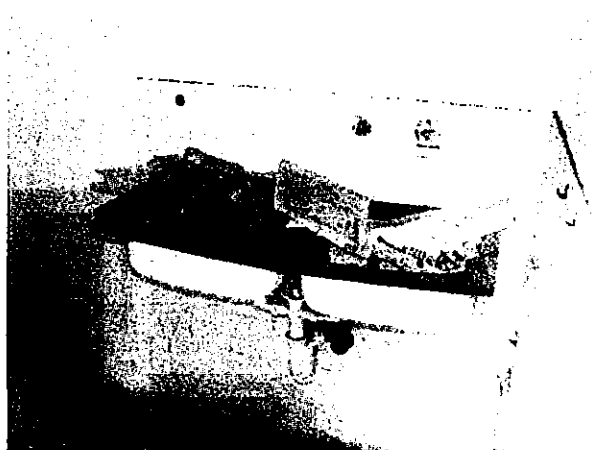
17. repedések a földemen



18. ajtó a társasház belső udvara felé



19. wc és mosdó



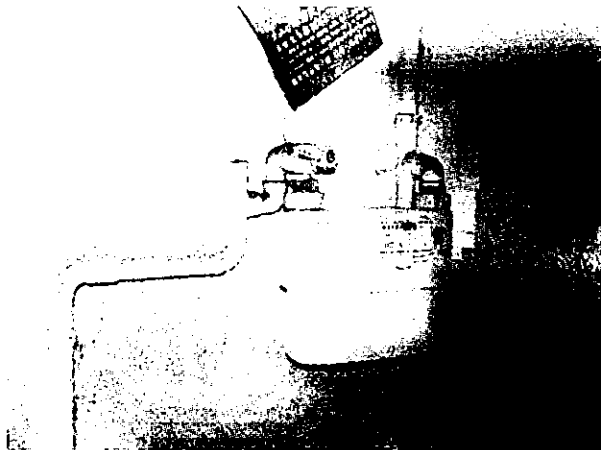
20. vízvételi lehetőség



21. vízóra



22. villanyóra



23. gázóra

R



2020.
MAY 15. 10:15
MAY 15. 10:15
MAY 15. 10:15
MAY 15. 10:15

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-638

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (42.)



sorszám alatti

35422/0/A/42 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

115
90

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-638
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (42.)
Helyrajzi száma	: 35422/0/A/42
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 38 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 38 m ² Fajlagos m2 ár: 127 044 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 550 m ²
Eszmei hányad	: 126 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **4 830 000 Ft**
azaz **Négymillió-nyolcszázharmincezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 520 000 Ft**
azaz **Egymillió-ötszázhuszezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **2 900 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kilencszázezer- 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 11.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

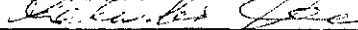
Budapest, 2020. december 21.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1092 Budapest, József krt. 69

Adószám: 22171393-2-42

www.vagyonertekeloek.com

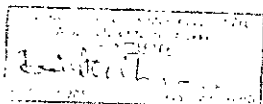


Lakatos Ferenc

Ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2021 JAN 04.



1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, 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, Lujza utca 18. pince (42.)
Tulajdoni lap szerinti területe:	38,0 m ²
Helyrajzi száma:	35422/0/A/42
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Kálvária tér és a Magdolna utca között fekszik, a Lujza utcában. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó. Az aszfalt burkolatú utcába a Baross utca felől lehet behajtani, a parkolás a közterületen fizetős.

A közelben minden megtalálható, amire a mindennapokban szükség lehet, oktatási intézmények, üzletek, parkok, gyógyszertár, rendelő, stb. A tömegközlekedési ellátottságot a 9-es és 99-es autóbuszok, továbbá a 83-as trolibusz garantálja, melyekkel könnyen, gyorsan, átszállás nélkül elérhető többek között a Deák tér, Kálvin tér, Blaha Lujza tér is.

Tömegközlekedési eszközök:

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

11A
S

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken fekszik, a Magdolna és a Lujza utca találkozásánál. Az épület utcafronti homlokzata felújított, melyet 2017-ben a Józsefvárosi Önkormányzat támogatott. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszófalás pince, földszint + 3 emelet kialakítással, utcafront felől felújított.

A vizsgált ingatlan a társasház pincéjében helyezkedik el, mely a Magdolna utcából önállóan közelíthető meg, kétszárnyú fémszerkezetes ajtón keresztül. Az albetét lépcsőzete teljes mértékben összetört, helyén az ebből származó építési törmelék van felhalmozódva, így a lejutás életveszélyes. Bejárati nyílás magassága 1,80 m, a raktár belmagassága 2,53 m. A pincehelyiség egy légterű, azonban a fal kis részen áttörésre került, mely a társasházi közös átjáróba vezet. Ezt a nyílást hasznosítás esetén meg kell szüntetni. Az ingatlan padozata simított beton, falai festettek, melyek rossz állapotúak, vakolathullás és salétromosodás látható sok helyen. Közművek, vízvételi lehetőség, és fűtés nincs kiépítve.

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

Összességében elhanyagolt, gyenge műszaki állapotú pincehelyiség.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, dryvit szigeteléssel ellátott	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezet	

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett	gyenge
Belső terek burkolata:	simított beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,80 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,53 m	normál
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	-	
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az alacsony bejárati nyílás magasság miatt a funkciók korlátozottak.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszsatornája kiépített. Az utcai homlokzat felújított, az udvari rész romos. A lábazati rész helyenként megrongált, itt a hungarocell szigetelés látható.

Albetét:

A pince lejáró lépcsőzete teljes mértékben összetört, a lejárát életveszélyes. A belső térben salétromosodás és vakolatmállás látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik. Vízeshelyiség nincs kiépítve, és közművek sincsenek az ingatlanban.

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	sim.beton	festett	38,41 m ²	100%	38,41 m ²
mérési korrekció			-0,41 m ²	100%	-0,41 m ²
Összesen:			38,00 m ²		38,00 m ²
Összesen, kerekítve:			38 m ²		38 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 értékelések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

120
6. oldal
50

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 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:	550 m ²
Eszmei hányad:	126 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	6,93 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 520 000 Ft , Egymillió-ötszázhuszezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (42.)	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	38	80	52	71	342	178
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	7 990 000	51 000 000	29 900 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		177 638	188 654	101 282	134 211	151 180
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	1%	2%	15%	7%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	5%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	0%	-10%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-21%	5%	-7%	-25%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		142 288	148 471	105 991	125 084	113 385
Fajlagos átlagár:		127 044 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 827 672 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 830 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

4 830 000 Ft

azaz Négymillió-nyolcszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (42.)	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Horváth Mihály tér	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	38	20	45	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	1%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-7%	-7%	-7%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-16%	-14%
Korrigált fajlagos alapár:		1 436 Ft/m ² /hó	1 004 Ft/m ² /hó	1 187 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 209 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		1 209 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		70%
Figyelembe vehető éves bevétel:		385 913 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	19 296 Ft
Igazgatási költségek:	2%	7 718 Ft
Egyéb költségek:	5%	19 296 Ft
Költségek összesen:		46 310 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		339 603 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		4 530 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 530 000 Ft

azaz Négymillió-ötszázharmincezer - Ft .

123
2. oldal
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 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:	4 830 000 Ft	100%	4 830 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 530 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	4 830 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 830 000 Ft

azaz, Négymillió-nyolcszázharmincezer- 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:

Ingtalan címe: 1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (42.)

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 4 830 000 Ft
azaz Négymillió-nyolcszázharmincezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 11.

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	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/805882/2020

2020. 12. 09

BUDAPEST VIII. KER.

Helyterület 35422/0/A/42 helyrajzi szám.

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 18. pinceként, "felújításgát alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	személyi hányad	tulajdoni forma
raktár	28	0 0	126/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 128072/1996/1996.06.24

Tárgyszár:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 128072/1996/1996.06.24

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

jegyző: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 18. sz. alatti ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Spuletteremtartó és Ingatlanforgalmazó KFT / 1077 Budapest Nesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 838 tulajdoni lapon 35422 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 550 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Lujza utca 18. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyongkezelő KFT (Budapest, Ór. u. 9.) kezelésében lévő lakóház- ingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakítása az 1977. évi II. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

I. Az ingatlanhoz tartozó földreszter 550 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok,

pillérek, központos ídőm, záródóm burkolattal, kiváltások, kények, szigetelések, tetőzet és egyéb közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapu, téglakerítés: 9,90 fm

IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
- vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉGEK

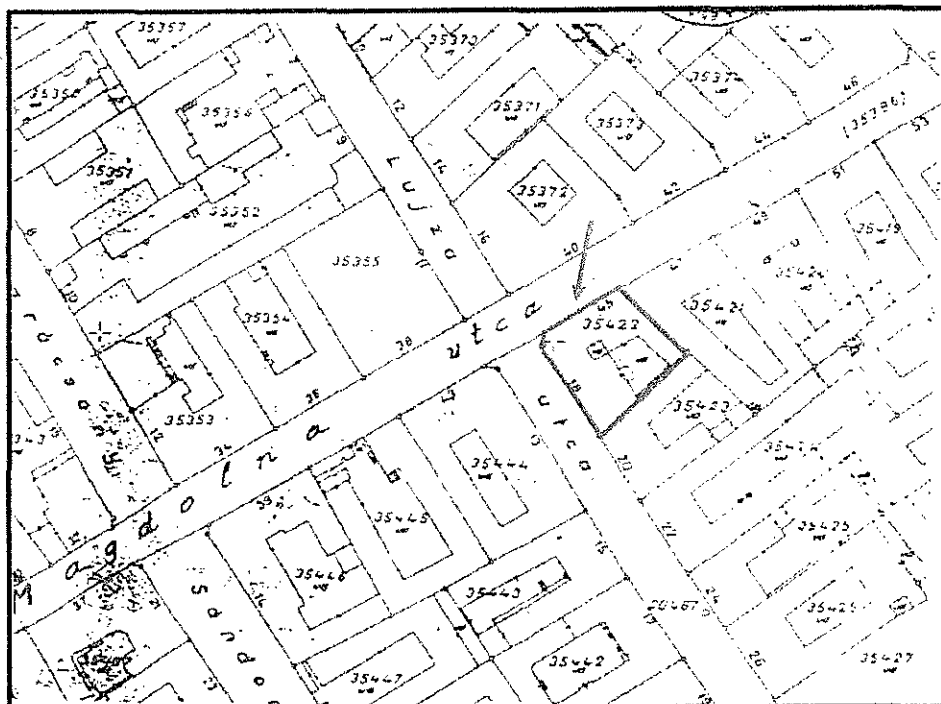
PINCE

VI	jelu	lépcső	1,96 nm
VII	jelu	rekesz	1,49 nm
VIII	jelu	előtér	3,71 nm
IX	jelu	rekesz	5,03 nm
X	jelu	rekesz	13,30 nm
XI	jelu	átjáró	14,72 nm
XII	jelu	folyosó	7,90 nm
XIII	jelu	rekeszek	29,23 nm
XIV	jelu	tároló	25,05 nm
XV	jelu	folyosó	5,64 nm
XVI	jelu	rekeszek	9,86 nm
XVII	jelu	folyosó	2,48 nm
XVIII	jelu	folyosó	10,05 nm
XIX	jelu	rekeszek	20,64 nm
XX	jelu	folyosó	11,60 nm
XXI	jelu	rekeszek	40,37 nm
XXII	jelu	folyosó	4,78 nm
XXIII	jelu	rekeszek	11,19 nm
XXIV	jelu	rekeszek	14,34 nm
összesen:			232,64 nm

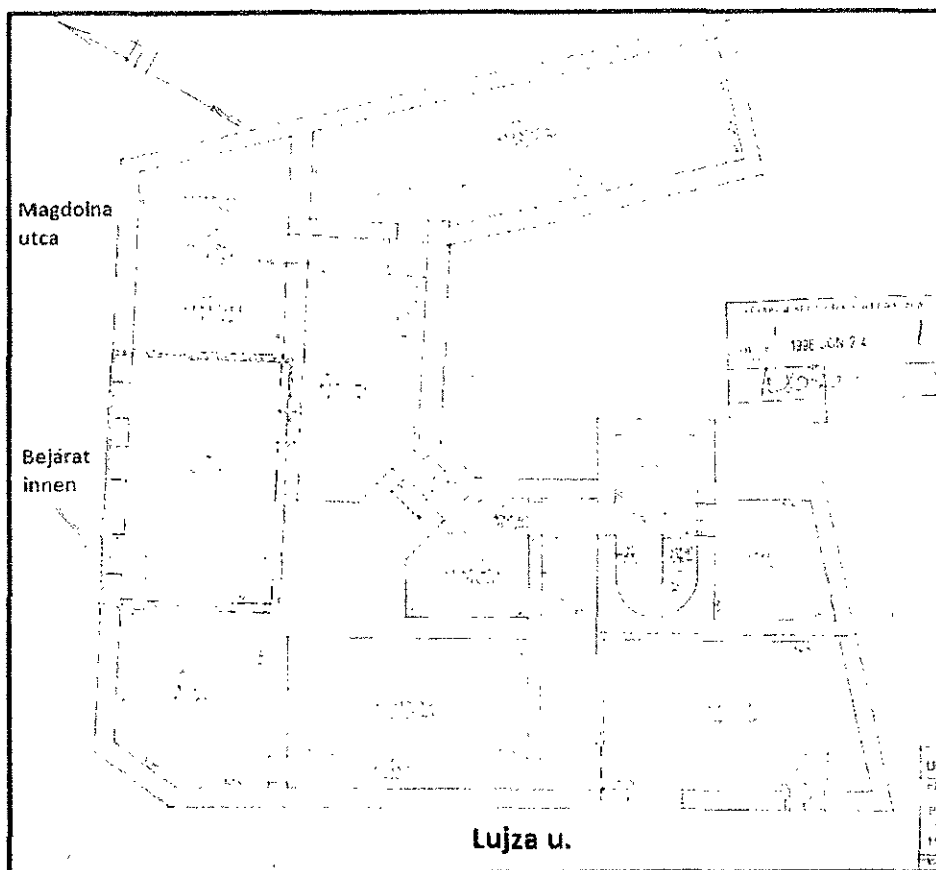
FOLDSZINT

XXV	jelu	kapualja	18,25 nm
XXVI	jelu	lépcsőház	14,31 nm
XXVII	jelu	udvar	67,41 nm
XXVIII	jelu	közös WC	1,05 nm

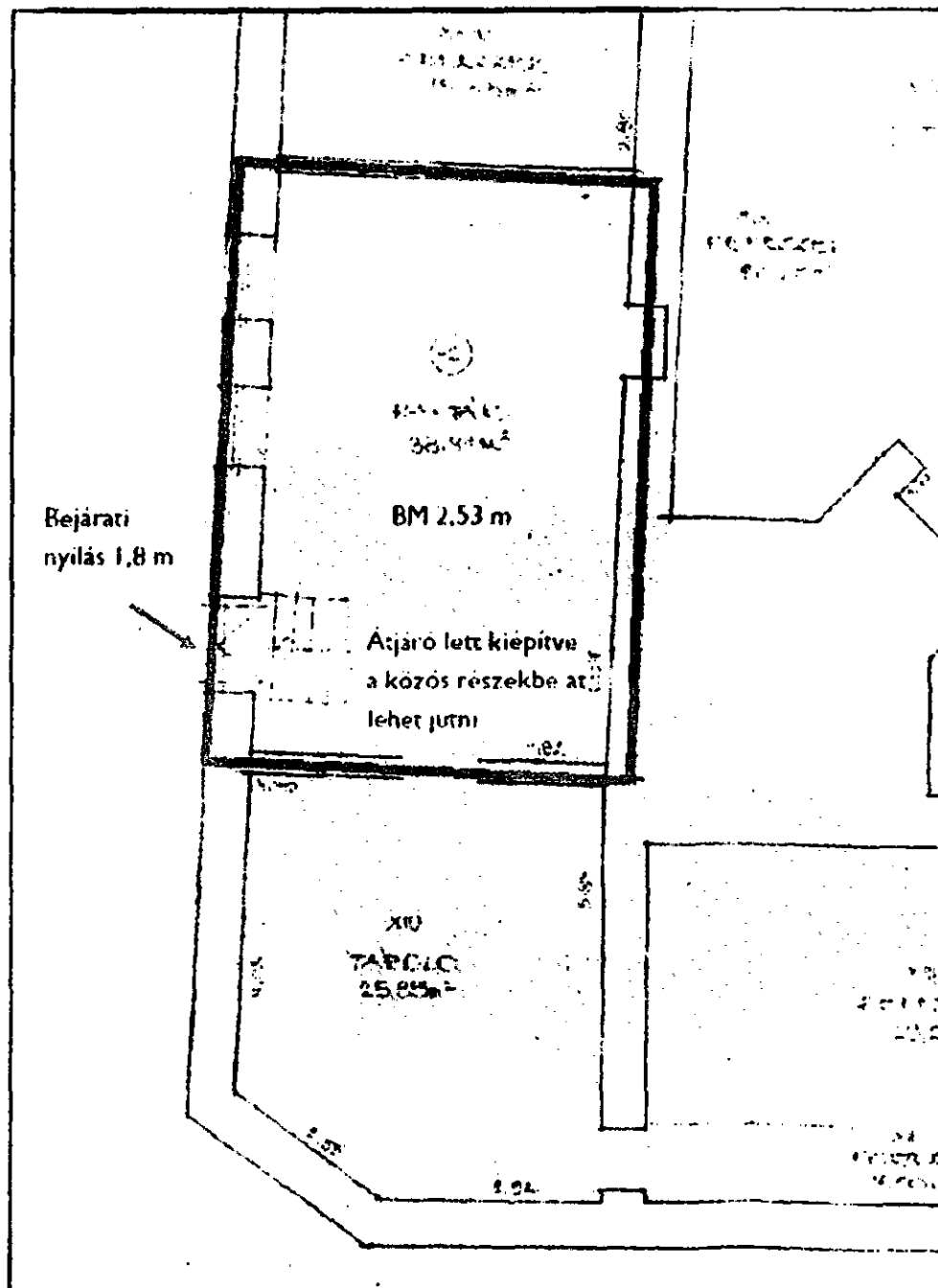
HELYSZÍNRAJZ



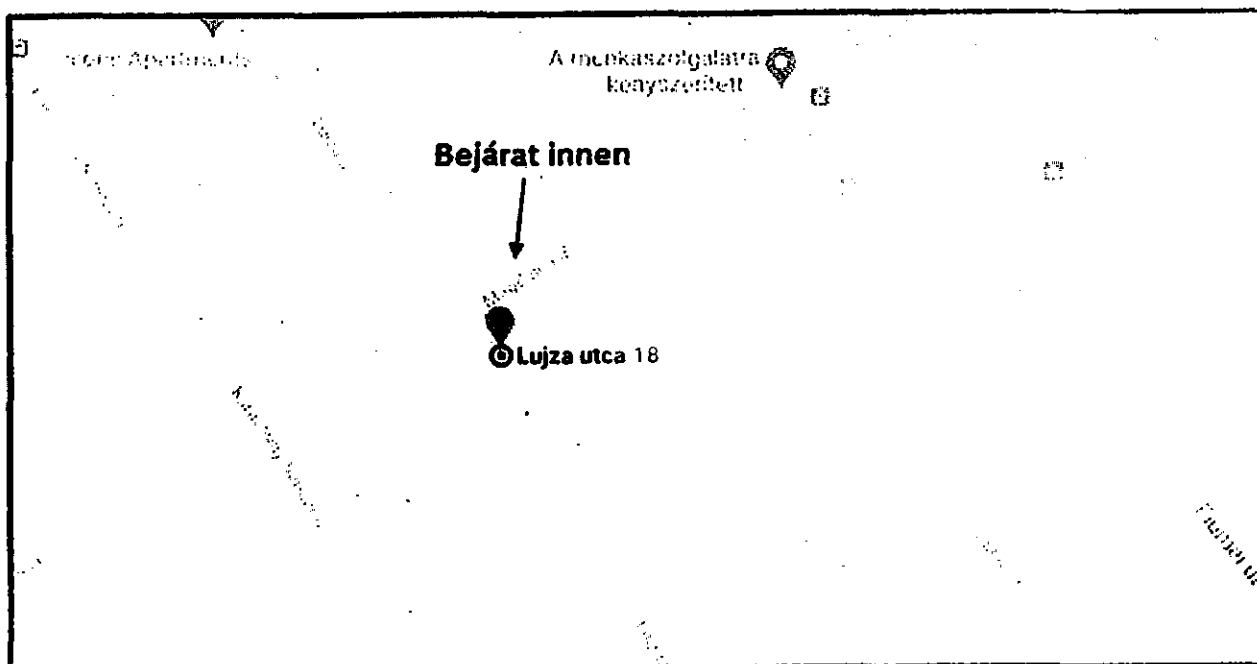
INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



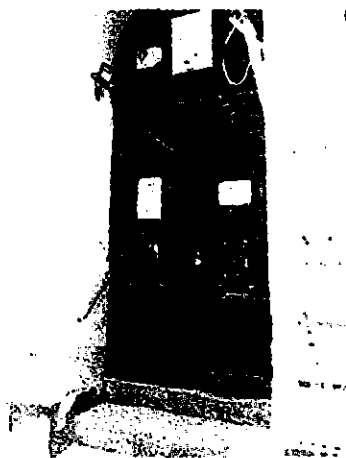
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



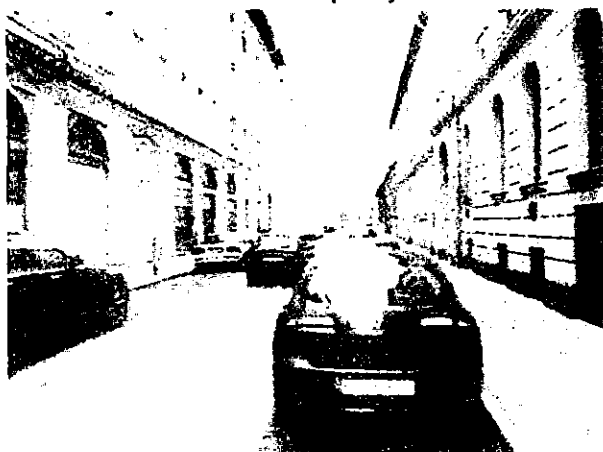
01. térkép



02. kapubejárat



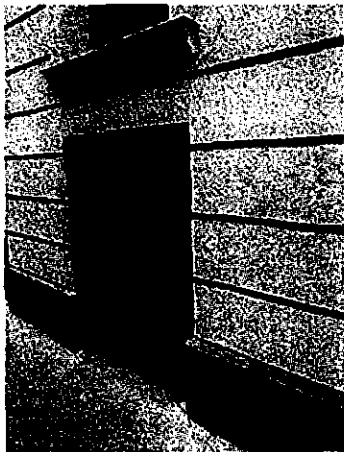
03. utcakép (Lujza utca)



04. utcakép (Magdolna utca)



05. utcafront



06. bejárat



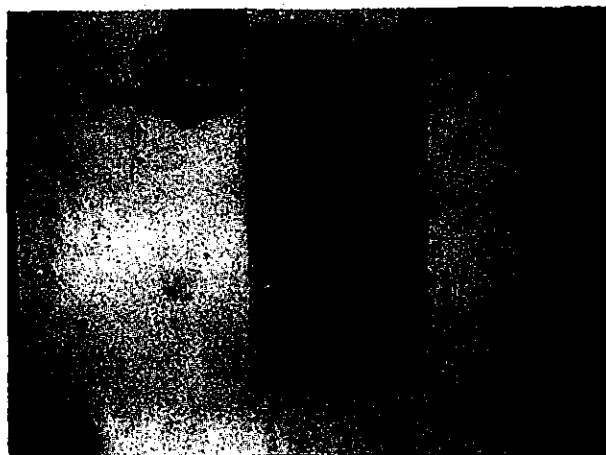
07. bejárat



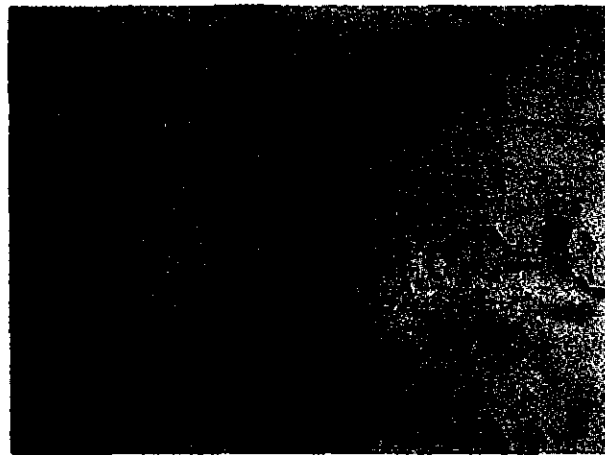
08. belső tér



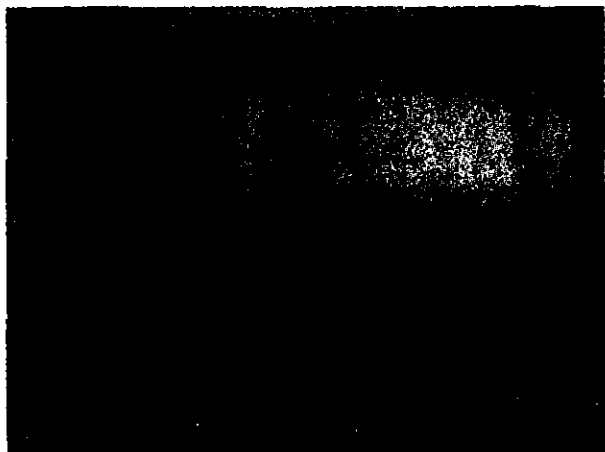
09. hiányzó lépcső



10. pinceablak



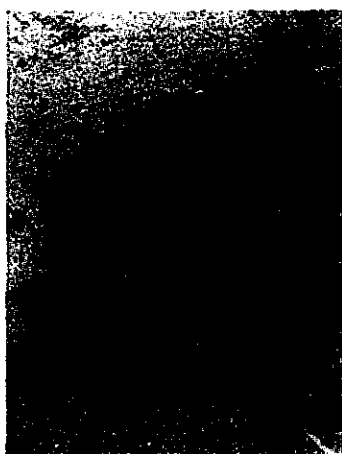
11. salétromos falazat



12. áttört falazat



13. áttört falazat



14. belső tér



15. közmű vezetékek

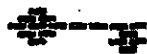


16. átjáró (társasházi közös rekeszekhez)



17. mennyezet

R



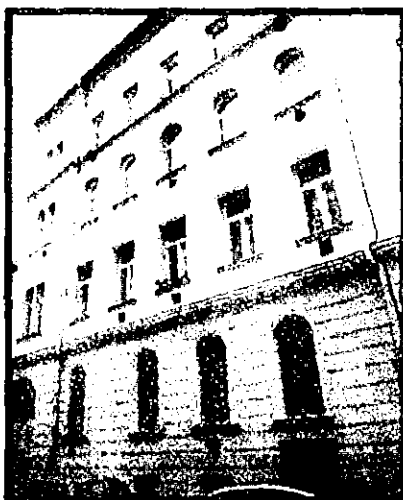
CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-637

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (41.)



sám alatti

35422/0/A/41 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. december

135
C
10

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-637
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (41.)
Helyrajzi száma	: 35422/0/A/41
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 41 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 41 m ² Fajlagos m ² ár: 129 830 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 550 m ²
Eszmei hányad	: 132 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **5 320 000 Ft**
azaz **Ötmillió-háromszázhuszezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 600 000 Ft**
azaz **Egymillió-hatszázezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **3 190 000 Ft**
azaz **Hárommillió-egyszázkilencvenezer- 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.

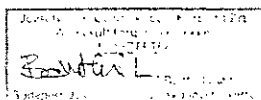
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. december 11.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 21.

2021 JAN 04.



CHR. Vagyoneértékelő Kft.
1051 Budapest, Rózsák tere 11.
Tárgyalószoba 207. szobában

[Handwritten signature]

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (41.)
Tulajdoni lap szerinti területe:	41,0 m ²
Helyrajzi száma:	35422/0/A/41
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Kálvária tér és a Magdolna utca között fekszik, a Lujza utcában. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó. Az aszfalt burkolatú utcába a Baross utca felől lehet behajtani, a parkolás a közterületen fizetős.

A közelben minden megtalálható, amire a mindennapokban szükség lehet, oktatási intézmények, üzletek, parkok, gyógyszertár, rendelő, stb. A tömegközlekedési ellátottságot a 9-es és 99-es autóbuszok, továbbá a 83-as trolibusz garantálja, melyekkel könnyen, gyorsan, átszállás nélkül elérhető többek között a Deák tér, Kálvin tér, Blaha Lujza tér is.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken fekszik, a Magdolna és a Lujza utca találkozásánál. Az épület utcafronti homlokzata felújított, melyet 2017-ben a Józsefvárosi Önkormányzat támogatott. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszfőfalas pince, földszint + 3 emelet kialakítással.

A vizsgált ingatlan utcafronti bejáratú, melynek bejárata kétszárnyú fémszerkezetes ajtó, biztonsági paraméterekkel nem rendelkezik, felújítandó állapotú. Az albetétbe meredek betonozott lépcsőn keresztül lehet lejutni, amely utcai szeméttel és építési törmelékkel teli. Bejáratí nyílás magassága 1,80 m, a raktár belmagassága 2,54 m. A pincehelyiség egylégterű, azonban a fal kis részen áttörésre került, mely a társasházi közös átjáróba vezet. Ezt a nyílást hasznosítás esetén meg kell szüntetni. Az ingatlan padozata simított beton, falai vakoltak, melyek rossz állapotúak, vakolathullás és salétromosodás látható sok helyen. Közművek, vízvételi lehetőség, és fűtés nincs kiépítve.

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

Összességében elhanyagolt, gyenge műszaki állapotú pincehelyiség.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, dryvit szigeteléssel ellátott	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezet	felújított

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	simított beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejáratí nyílás magassága:	1,80 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,54 m	normál
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	-	
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az alacsony bejáratí nyílás magasság miatt a funkciók korlátozottak.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnájára kiépített. Az utcai homlokzat felújított, az udvari rész romos. A lábazati rész helyenként megrongált, itt a hungarocell szigetelés látható.

Albetét:

A pince lejáró lépcsőzete meredeken lejt lefelé, pihenő nincs a lépcsőfokok között. A lépcsőfokok sittal és szeméttel vannak teli. A belső térben salétromosodás és vakolatmállás látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik. Vízeshelyiség nincs kiépítve, és közművek sincsenek az ingatlanban.

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	sim.beton	vakolt	40,51 m ²	100%	40,51 m ²
mérési korrekció			0,49 m ²	100%	0,49 m ²
Összesen:			41,00 m²		41,00 m²
Összesen, kerekítve:			41 m²		41 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 értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

110
6. oldal

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újrakezelítési költsége alapján adja meg. Az újrakezelítési 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 újrakezelítési költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újrakezelítési 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:	550 m ²
Eszmei hányad:	132 / 10000
Albérletre jutó telek terület:	7,26 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 600 000 Ft , Egymillió-hatszázezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (41.)	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	41	80	52	71	342	178
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	7 990 000	51 000 000	29 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		177 638	188 654	101 282	134 211	151 180
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	1%	2%	15%	7%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	5%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	0%	-10%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-18%	-19%	7%	-5%	-23%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		145 574	151 961	107 865	127 567	116 182
Fajlagos átlagár:		129 830 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		5 323 030 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		5 320 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

5 320 000 Ft

azaz Ötmillió-háromszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (41.)	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Horváth Mihály tér	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	41	20	45	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	0%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-7%	-15%	-13%
Korrigált fajlagos alapár:		1 463 Ft/m ² /hó	1 025 Ft/m ² /hó	1 210 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 233 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 233 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	70%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	424 645 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	21 232 Ft
Igazgatási költségek:	2%	8 493 Ft
Egyéb költségek:	5%	21 232 Ft
Költségek összesen:	50 957 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		373 688 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:	4 980 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 980 000 Ft

azaz Négyezer-nyolcszáznyolcvanezer- Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	5 320 000 Ft	100%	5 320 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 980 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	5 320 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

5 320 000 Ft

azaz, Ötmillió-háromszázhuszezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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.

Nhb
10-oldal
8

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (41.)

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 5 320 000 Ft
azaz Ötmillió-háromszázhuszezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 11.

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	☒

145
II. oldal
30

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/505871/2020

2020.12.09

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35422/0/A/41 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 18. pinceként "felbontás alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
raktár	41	0 0	132/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. Bejegyző határozat: 128072/1996/1996.06.29

Tárház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott felírások:

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 128072/1996/1996.06.29

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

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1022 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 18. sz. alatti ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.11.26.) sz. önkormányzati rendeleiben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 638 tulajdoni lapon 35422 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 550 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Lujza utca 18. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyongkezelő KFT (Budapest, Ór u. 8.) kezelésében lévő lakóház- ingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 550 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

11. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok,

pilértek, középső ídőm, záródóm burkolattal, kiváltások, kények, szigetelések, tetőzet és egyéb közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapu, téglakerítés: 9,90 fm

IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
- vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig,
- szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉGEK

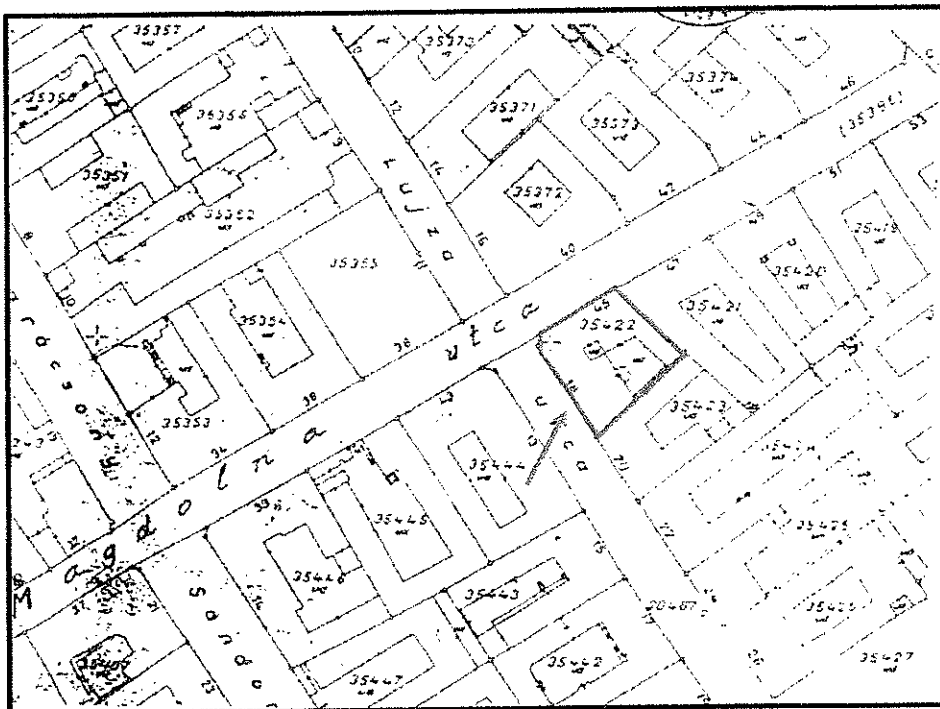
PINCE

VI	jelu	lépcső	1,96 m
VII	jelu	rekesz	1,49 m
VIII	jelu	előtér	8,22 m
IX	jelu	rekesz	5,67 m
X	jelu	rekesz	13,70 m
XI	jelu	átjáró	14,72 m
XII	jelu	folyosó	7,90 m
XIII	jelu	rekeszek	29,23 m
XIV	jelu	tároló	25,85 m
XV	jelu	folyosó	5,64 m
XVI	jelu	rekeszek	9,66 m
XVII	jelu	folyosó	2,49 m
XVIII	jelu	folyosó	10,05 m
XIX	jelu	rekeszek	20,68 m
XX	jelu	folyosó	11,60 m
XXI	jelu	rekeszek	40,37 m
XXII	jelu	folyosó	4,74 m
XXIII	jelu	rekeszek	11,19 m
XXIV	jelu	rekeszek	14,32 m
			<u>Összesen: 237,64 m</u>

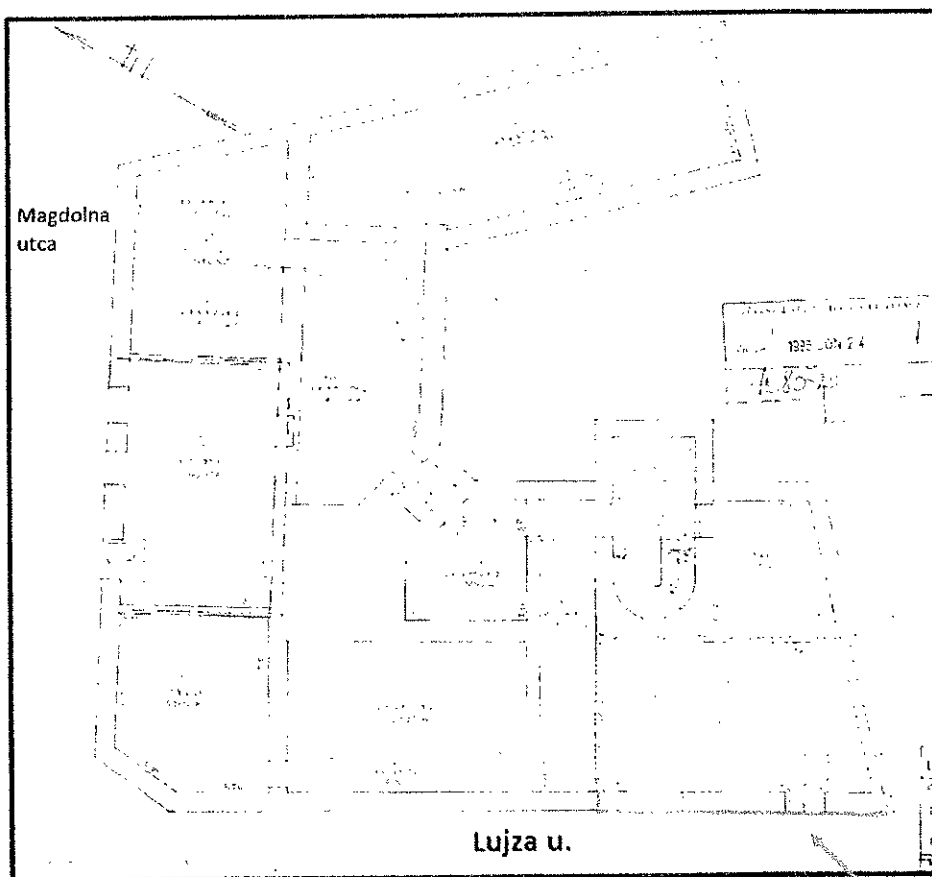
FOLIAZINT

XXV	jelu	kapualj	16,21 m
XXVI	jelu	lépcsőház	14,31 m
XXVII	jelu	udvar	87,41 m
XXVIII	jelu	külső WC	1,05 m

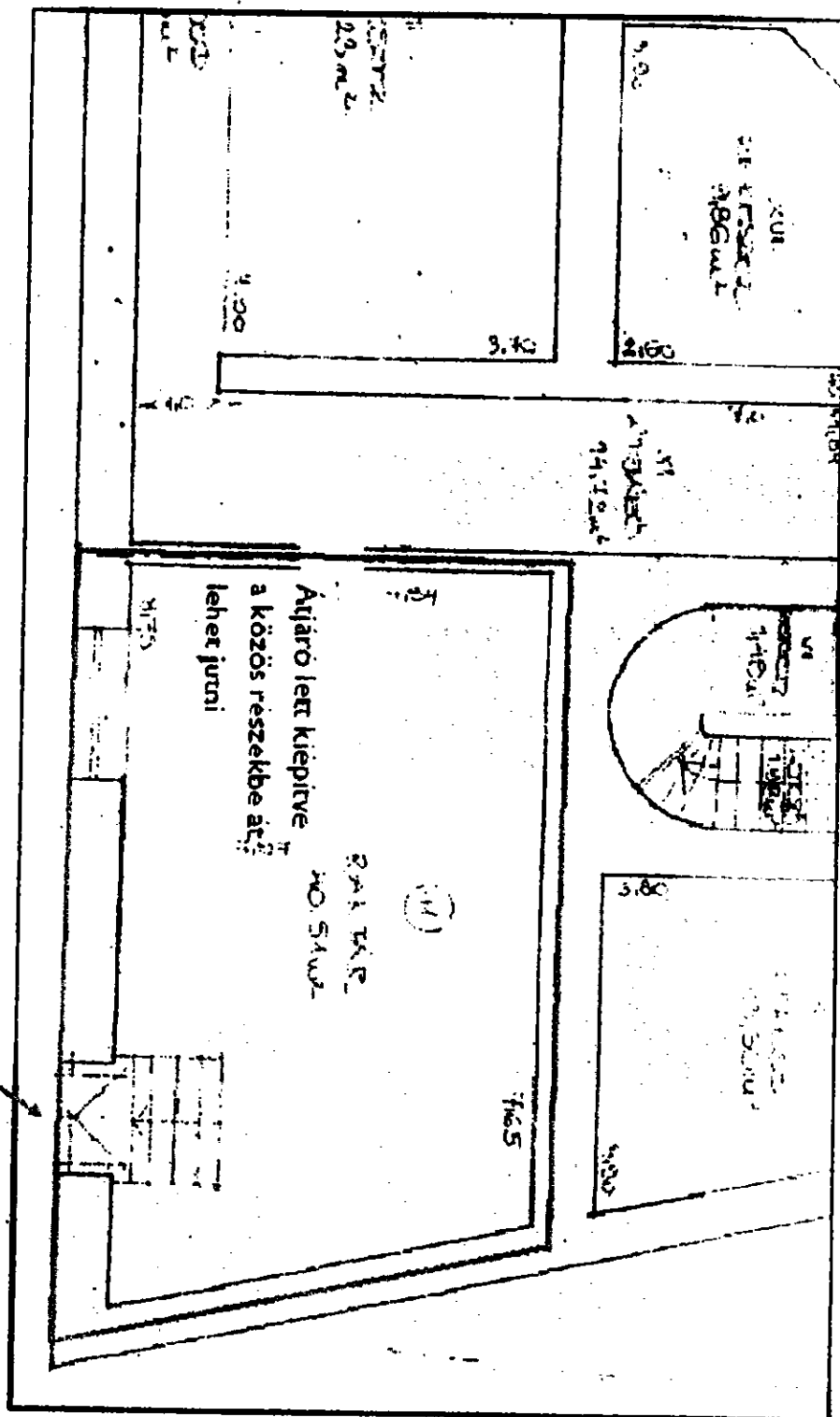
HELYSZÍNRAJZ



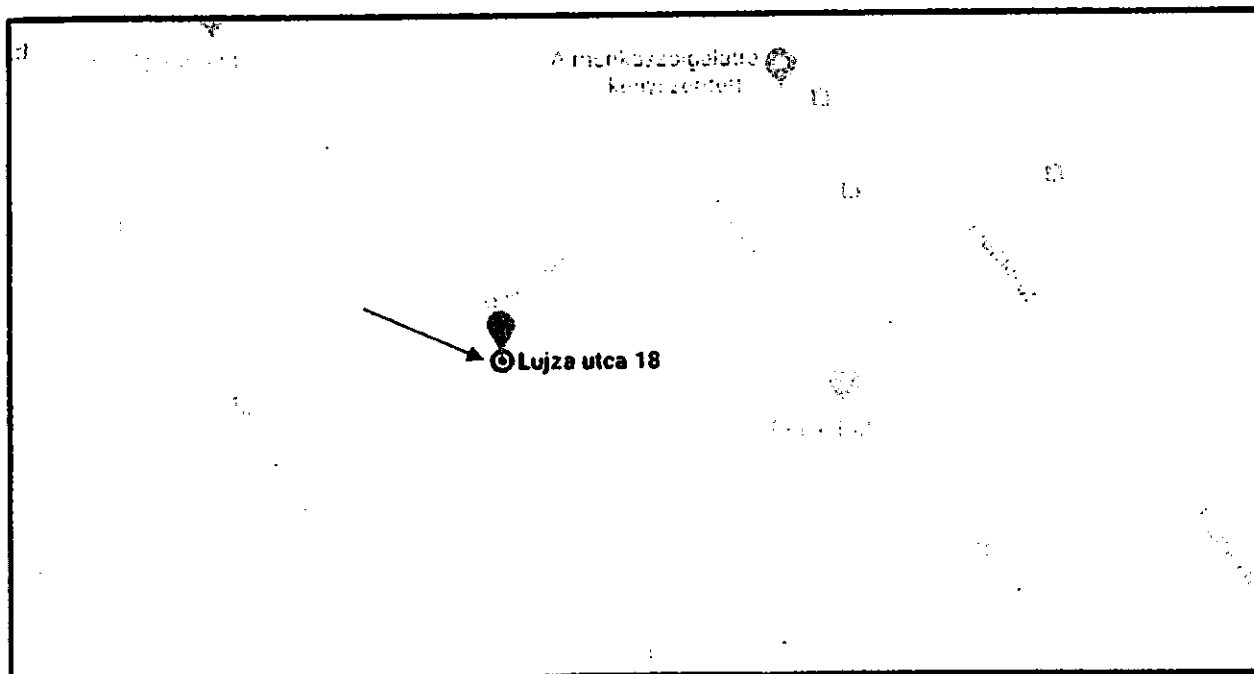
INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



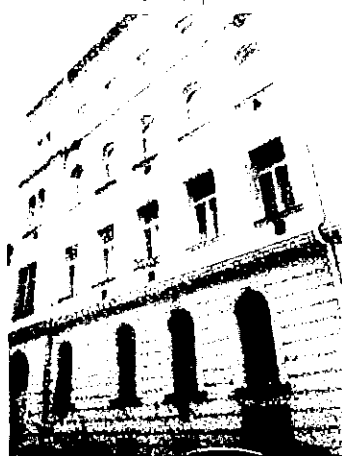
01. térkép



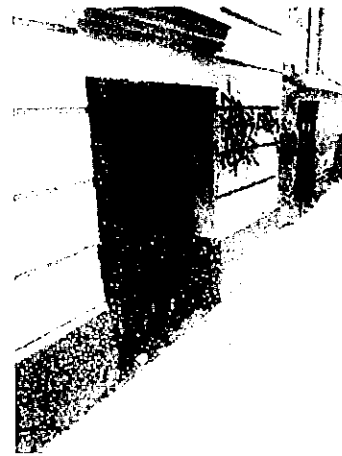
02. kapubejárat



03. utcafront



04. homlokzat



05. bejárat

1572



06. bejárat



07. bejárat



08. lépcső



09. belső tér



10. áttört falazat



11. salétromos falazat

153



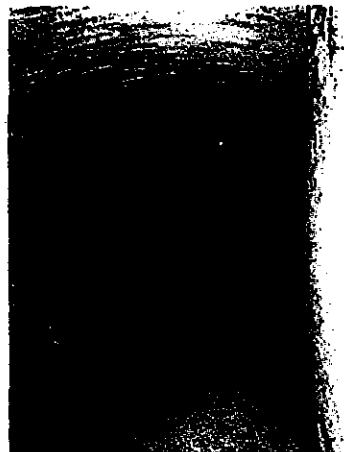
12. mennyezet



13. belső tér



14. közmu vezetékek a közös részen



15. átjáró (társasházi közös helyiség)



16. áttört falazat



17. pinceablak

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-646

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Delej utca 51. lh: 22. földszint 2.



szám alatti

38601/2/B/23 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2021. január

159
8

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-646
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Ganz negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Delej utca 51. lh: 22. földszint 2.
Helyrajzi száma	: 38601/2/B/23
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 34 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 34 m ² Fajlagos m ² ár: 413 704 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 6472 m ²
Eszmei hányad	: 134 / 100000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **14 070 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-hetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 560 000 Ft**
azaz **Egymillió-ötszázhatvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **8 440 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-négyszáznegyvenezer- 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.

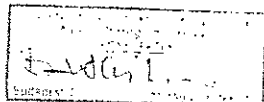
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

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, 2021. január 7.

2021 JAN 12.



GPI-Vagyontértékelő Kft.
1084 Budapest, József kör. 69
Telefon: 06-7133012-40
www.gpi-ve.com

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyontértékelő 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: Ingatlanvagyontértékelő

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, Delej utca 51. lh: 22. földszint 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	34,0 m ²
Helyrajzi száma:	38601/2/B/23
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. kerületében, Ganz negyed kerületrészben, a Vajda Péter utca - Bláthy Ottó utca - Golgota utca - Delej utca által határolt telekterület déli részén található 22-es számú épület földszintjének belső udvari részén helyezkedik el, bejárata a belső udvar felől nyílik. A határoló utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően nagy lakásszámú társasházak, valamint a régi GANZ gyár területén kialakított ipari és kereskedelmi létesítmények találhatók.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-300 méterre elérhetőek.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A négy utca által határolt, több mint fél hektáros telekterületen az 1873-ban alapított MÁV Gépgyár (Ganz Mávag) munkásainak és tisztviselőinek 645 szoba-konyhás munkáslakás és tíz, két-három szobás tisztviselői otthont magába foglaló, saját közösségi terekkel, gőzfürdővel és víztoronnyal rendelkező munkástelep épült. A váltakozó szintszámmal és funkcióval rendelkező épületegyüttes 1908-09 között épült fel, 1994-ben került fel a fővárosi védeltséget élvező emlékek listájára. A telek déli oldalán, a belső udvaron elhelyezkedő, 22-es lépcsőházat is magába foglaló épület – melynek belső udvari részén az értékelt lakás is található - kisméretű égetett téglá függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás téglaboltozatos födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel épült, a homlokzat klinkertégla díszítéses, kőporos vakolata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, ugyanakkor jelentősebb vakolathiányosságoktól mentes, nem tapasztalható szerkezeti hiba. A tetőszerkezet és az ereszcsonna biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelt lakás bejárata a 22-es lépcsőházat is magába foglaló épület belső udvara felől nyílik. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsonna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített mérőórák fotózva. Vízvételi lehetőség a konyhában vízcsonkról lehetséges, fürdő nem kiépített, WC a bejárattal szemben lakáson belül megtalálható, az ingatlan félkomfort besorolású. Fűtést a szobában elhelyezett, kéménybe kötött szilárd tüzelésű cserépkályha biztosíthat, működőképessége a szemle során nem tesztelt, meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A 195 cm bejárati magasságú, üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárnyszerkezettel készült, biztonságtechnikailag korlátozottan megfelelő, hőtechnikailag elavult, esztétikai állapota miatt felújítása/cseréje javasolt. A kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablakok (2 db) tok- és szárnyszerkezete felújítandó állapotú. A fal- és padlóburkolatok elhasználódottak, a konyha és a szoba lábazati részén kisebb ázási nyom látható, jelentősebb szerkezeti hibák nélkül. A belmagasság 365 cm.

Épület:

Épület építési éve:	~1908-09	
Épület szintbeli kialakítása:	vegyes szintosztású épületek, a 22-es számú lépcsőház pince + földszint + 2 emelet szintosztású	Műszaki állapot
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás bélésteles födém	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, klinker díszítéssel	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, beton, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum (csak WC kiépített)	felújítandó
Külső nyílászárók:	üvegezett, fa tok- és szárnyszerkezetű bejárati ajtó, gerébtokos, duplaszárnyú ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	195	átlagos
Átlagos belmagassága:	365 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárnyszerkezetű ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	kéménybe kötött cserépkályha	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített hálózat	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsonna	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra (2 db), villanyóra, gázóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

158
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 telekterületen található épületek megközelítőleg azonos műszaki és esztétikai tartalommal rendelkeznek. A 22-es számú lépcsőházat magába foglaló épület utcafronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, ugyanakkor nem rendelkezik számottevő vakolathibákkal, a kőporos vakolat és a klinkertégla diszítés egységes, a tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést. A belső homlokzat felújítandó állapotú, a közlekedőfolyosók nem rendelkeznek aládúcolással. Közműhálózatok teljes körűen kiépítettek az épület egyéb részein.

Albetét:

A lakás rendelkezik kiépített WC-vel, valamint fűtést biztosító rendszerrel, amely a szemle során nem tesztelt, fürdő nem kiépített, meleg-víz ellátás nem biztosított. Vízvétel a konyhában fall csapról megoldott. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, jelentősebb vízesedésre utaló nyomok nem tapasztalhatók, a lábazati részen lokálisan kisebb vakolathibák láthatók. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, mérőórák fotózva. 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
előtér	linóleum	festett	0,70 m ²	100%	0,70 m ²
konyha	linóleum	festett	10,23 m ²	100%	10,23 m ²
WC	linóleum	festett	1,12 m ²	100%	1,12 m ²
kamra	beton	festett	2,31 m ²	100%	2,31 m ²
szoba	parketta	festett	19,40 m ²	100%	19,40 m ²
alapterületi korrekció			0,24 m ²	100%	0,24 m ²
Összesen:			34,00 m²		34,00 m²
Összesen, kerekítve:			34 m²		34 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

160
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:	Ganz negyed
Társasház telek területe:	6472 m ²
Eszmei hányad:	134 / 100000
Albetétre jutó telek terület:	8,67 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	180 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 560 000 Ft , Egymillió-ötszázhatvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Delej utca 51. lh: 22. földszint 2.	VIII. ker., Delej utca 51.	VIII. ker., Delej utca 51	VIII. ker., Bláthy Ottó utca	VIII. ker., Fiumei út	VIII. ker., Vajda Péter utca 9
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	34	38	36	37	39	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		20 500 000	23 990 000	21 500 000	24 900 000	24 800 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		485 526	599 750	522 973	574 615	637 714
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	1%	2%	3%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	-5%	0%	0%
komfortfokozat		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-23%	-29%	-29%	-23%	-30%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		373 855	425 823	373 926	445 327	449 589
Fajlagos átlagár:		413 704 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 065 936 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 070 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Ganznegyed, negyedik emeleti, komfortos (gázkonvektor), 1 szobás, átlagos állapotú lakás, ingatlan.com/31854139
- adat: Ganznegyed, negyedik emeleti, komfortos (gázkonvektor), 1 szobás, átlagos állapotú, részben galériázott lakás, ingatlan.com/31698833
- adat: Ganznegyed, harmadik emeleti, komfortos, 1 szobás, átlagos állapotú, részben galériázott lakás, ingatlan.com/31290847
- adat: Ganznegyed, második emeleti, komfortos (héra), 1 + 1 fél szobás, átlagos-jó állapotú lakás, ingatlan.com/30597799
- adat: Ganznegyed, negyedik emeleti, elektromos fűtésű, 1 + 1 fél szobás, felújított állapotú lakás, ingatlan.com/31854183

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

14 070 000 Ft

azaz Tizennégymillió-hetvenezer- Ft .

162

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Delej utca 51. lh: 22. földszint 2.	VIII., ker., Delej utca	VIII., ker., Delej utca 49-51	VIII., ker., Fiumei út 21-23
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	34	37	40	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	105 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 432	2 363	2 571
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	3%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-14%	-12%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		2 104 Ft/m ² /hó	2 079 Ft/m ² /hó	2 301 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 161 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Ganznegyed, 4. emeleti, komfortos, közepes/átlagos állapotú, részben galériázott lakás, vizes blokkal,
2. adat: Ganznegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, részben galériázott lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31685943
3. adat: Ganznegyed, 1. emeleti, összkomfortos, felújított állapotú lakás, ingatlan.com/31904357

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 161 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		705 350 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	35 268 Ft
Igazgatási költségek:	2%	14 107 Ft
Egyéb költségek:	5%	35 268 Ft
Költségek összesen:		84 642 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		620 708 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 870 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 870 000 Ft

azaz Nyolcmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .

163
8

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	14 070 000 Ft	100%	14 070 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 870 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 070 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 070 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-hetvenezer- 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.

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, Delej utca 51. lh: 22. földszint 2.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 070 000 Ft
azaz Tizennégymillió-hetvenezer- Ft .

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

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

Budapest, 2021. január 7.

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



165
11. oldal
8

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatási és Polgármesteri Hivatala
 Budapest, XI., Budaörsi út 54. 1119 Budapest, I. 413

Létsz: 1-1

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljeli művelés

Művelési szám: 8120134-S658712120

2020.12.10

BUDAPEST VIII. KER.

Ft. Cím: 1089 Budapest, Delej utca 51. lh:22. földszint 2.

1089 BUDAPEST VIII. KER. Delej utca 51. lh:22. földszint 2. 1. fel. rész

I. RÉSZ

1. Az egyedi önálló ingatlan adatai:

Ingatlan	Terület	Érték	Érték	Érték	Érték
1. sz. ingatlan	14	1	1	1	1

1. sz. ingatlan
 Budapesti Hivatalok 1089 Budapest, Delej utca 51.

2. Szakszorgalmi adatok: 1089 Budapest, Delej utca 51.
 1. sz. ingatlan

Az önálló ingatlanhoz tartozó az alsó pite épületben megépített helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányag: 1/1

Kéj: 1089 Budapest, Delej utca 51. lh:22. földszint 2.

Kéj: 1089 Budapest, Delej utca 51. lh:22. földszint 2.

Kéj: 1089 Budapest, Delej utca 51. lh:22. földszint 2.

Kéj: 1089 Budapest, Delej utca 51. lh:22. földszint 2.

Kéj: 1089 Budapest, Delej utca 51. lh:22. földszint 2.

Kéj: 1089 Budapest, Delej utca 51. lh:22. földszint 2.

III. RÉSZ

1089 Budapest, Delej utca 51.

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. ker. Delej u. 51. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969.(IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. 1/b bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 2532 tulajdoni lapon 38601/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1 ha 6472 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Delej u. 51. sz. (Golgota u. 9.) alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (Budapest, VIII. ker. Ór u. 8.) kezelésében lévő lakóház-ingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 568/1993.(XI.23.) számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.
A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőségei együtt a vevőkkel megkötött tervezett adas-vételei szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdonA./ Közös tulajdon

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

1. Az ingatlanhoz tartozó földrésztől 1 ha 6472 m² területtel, a területi kerítéssel és kerítészárakkal, a helyi építési szabályzatok, alkalmas útjai és járatmentesített beépítetlen részén lévő tőrburkolattal együtt.

- 122

- 603/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 603./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 1. sz. alatti 38601/2/B/23 hrsz-ú, 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás 36 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

155/100.000 hányad.

- 604/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 604./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 2. sz. alatti 38601/2/B/23 hrsz-ú, 1 szoba, előtér, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás 34 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

134/100.000 hányad.

- 605/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 605./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 3. sz. alatti 38601/2/B/24 hrsz-ú, 1 szoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás 33 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

130/100.000 hányad.

- 606/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 606./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 4. sz. alatti 38601/2/B/25 hrsz-ú, 1 szoba, előtér, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás 34 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

134/100.000 hányad.

- 607/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 607./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 5. sz. alatti 38601/2/B/26 hrsz-ú, 1 szoba, előtér, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás 32 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

127/100.000 hányad.

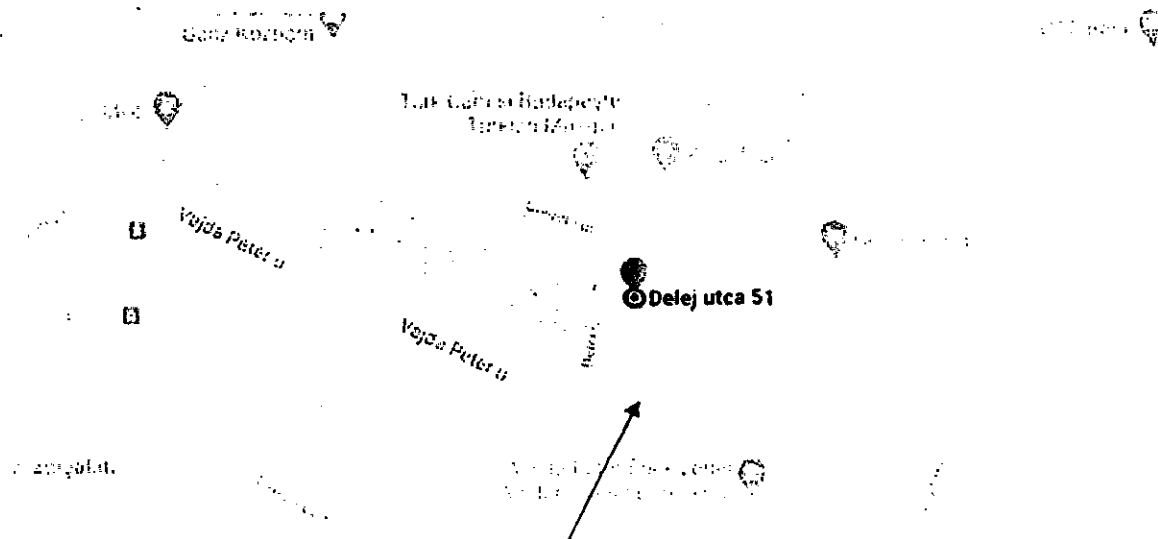
- 608/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 608./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 6. sz. alatti 38601/2/B/27 hrsz-ú, 1 szoba, előtér, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

134/100.000 hányad.

- 609/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 609./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 7. sz. alatti 38601/2/B/28 hrsz-ú, 1 szoba, előtér, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 32 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

120/100.000 hányad.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. bejárat a Vajda Péter utca felől



03. 22-es számú lépcsőház épülete



04. 22-es számú lépcsőház épülete



22-es számú lépcsőház belső udvar felé
néző kapuja



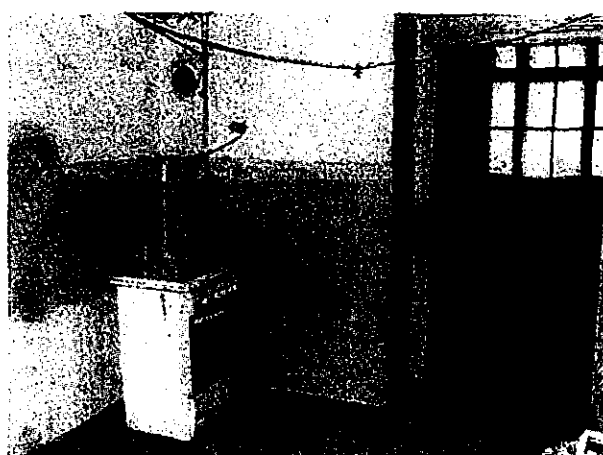
05. belső homlokzat



06. lakás bejárata



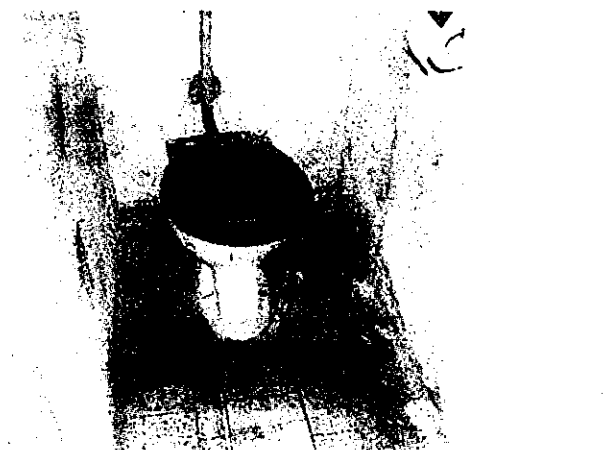
07. lakás bejáratának környéke



08. konyha



09. konyha



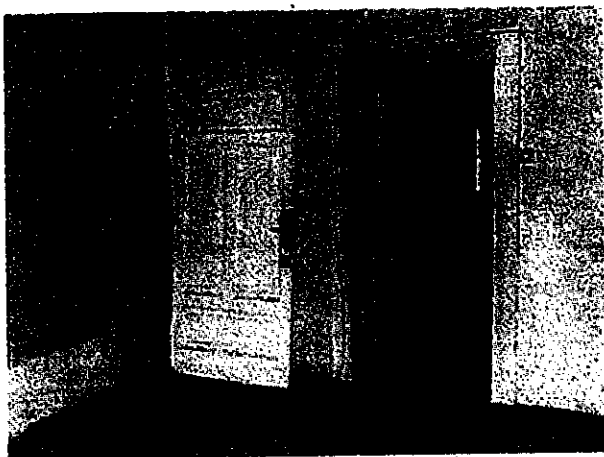
10. WC



11. szoba



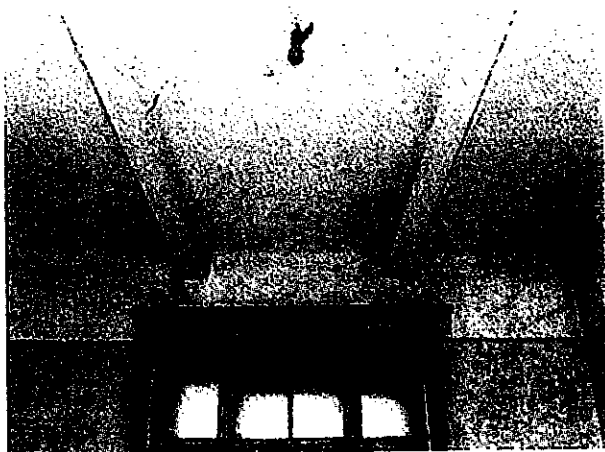
12. szoba



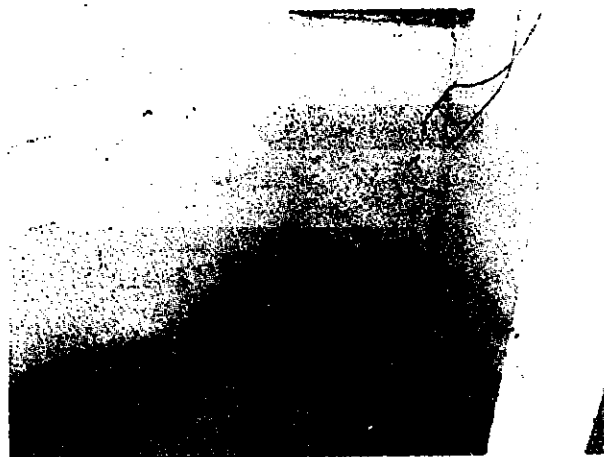
13. szoba



14. fal- és födém szerkezet



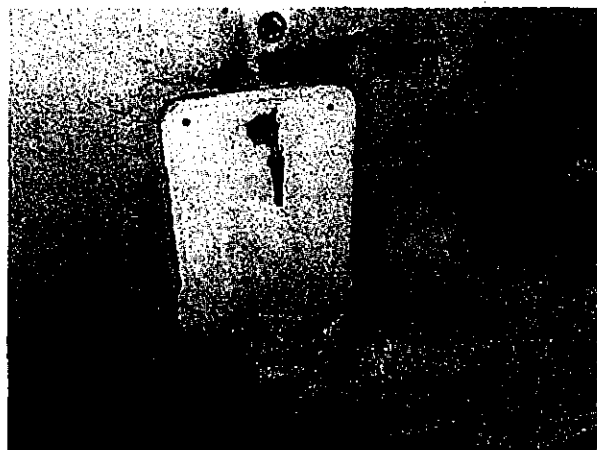
15. födém szerkezet



16. kamra padozata



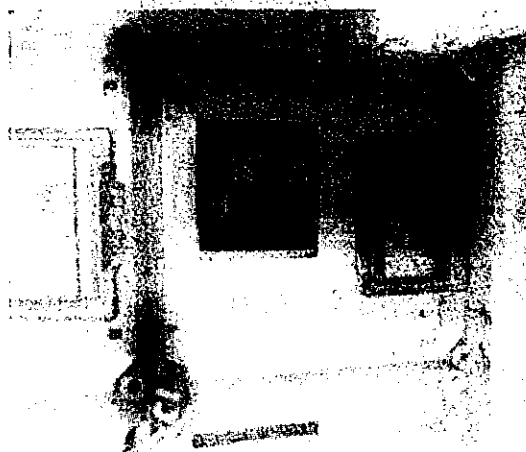
17. szoba padozata



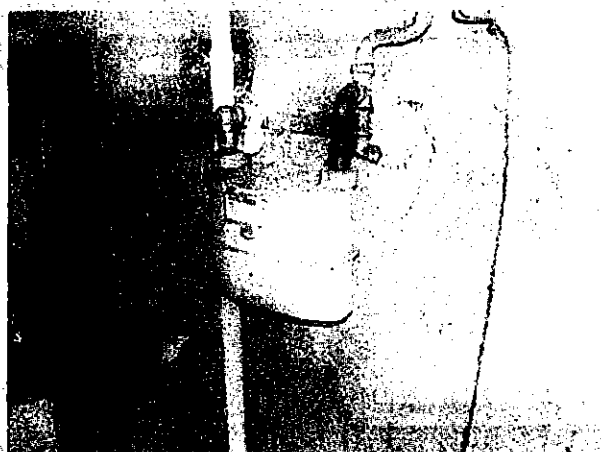
18. vízvételi lehetőség



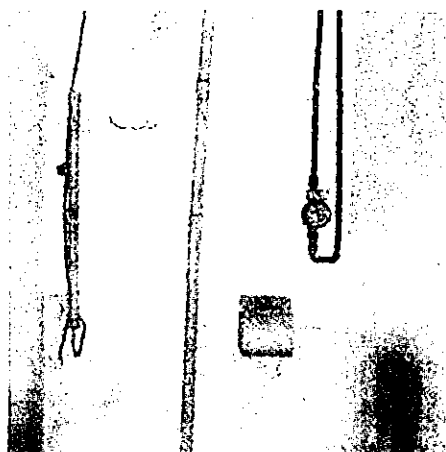
19. szilárd tüzelésű cserépkályha



20. villanyóra



21. gázóra



22. vízóra

R

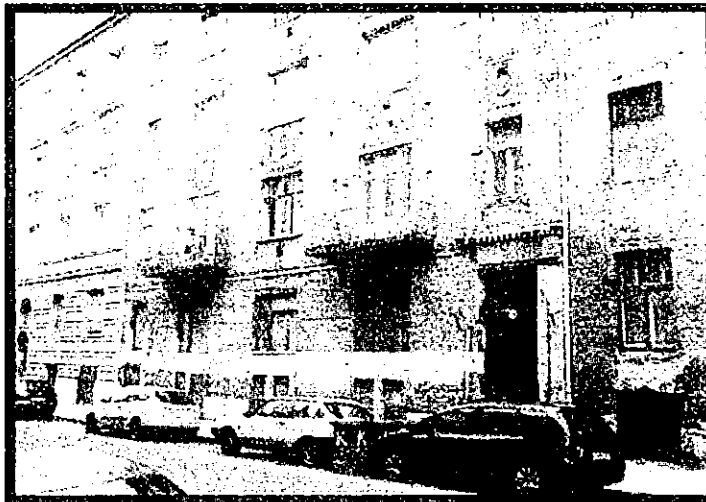
CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-647

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kőrös utca 26. földszint 4/A.



sorszám alatti

35958/0/A/6 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

174
S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-647
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kőrös utca 26. földszint 4/A.
Helyrajzi száma	: 35958/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 22 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 22 m ² Fajlagos m ² ár: 403 348 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 529 m ²
Eszmei hányad	: 170 / 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: **8 870 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 800 000 Ft**
azaz **Egymillió-nyolcszázezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **5 320 000 Ft**
azaz **Ötmillió-háromszázhuszezer- 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.

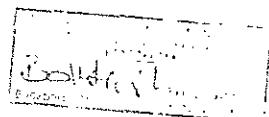
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. december 21.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 29.

2021 JAN 04.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

[Handwritten signature]

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

175
2. oldal
[Handwritten mark]

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Kőrös utca 26. földszint 4/A.
Tulajdoni lap szerinti területe:	22,0 m ²
Helyrajzi száma:	35958/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Szervezeti Működési Szabályzat benyújtva (245305/1/1998/98.12.23)

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 Diószegi Sámuel utca és az Orczy út közötti részen, szilárd burkolattal ellátott utcában, közbelső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zárt sorú 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
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a zártosú beépítésű, déli utcafronti tájolású társasház belső udvari részének földszintjén érhető el. A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek utolsó harmadában épült hagyományos építési módszerrel, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat kőporos vakolata jelentős mértékben hiányzik, minden lakószinten látszanak a teherhordó szerkezet téglá elemei, a lábazati rész környékén a kötőanyag kimosódott, jelentős felvizesedési nyomok láthatók a lábazat mészkő takaróelemei felett. A belső homlokzat az utcafrontinál jobb állapotban van, ugyanakkor lokálisan itt is felszíni és talaj menti vizesedés okozta esztétikai hibák láthatók, a függőfolyosók tartó fém elemei és a korlátok átrozdásodtak, de szerkezetileg megfelelőek. A tetőszerkezet és az ereszcatorna közepesnek mondható.

A fa tok- és szárny szerkezetű, 210 cm bejárati magasságú, 58 cm széles, üvegezett bejárati ajtó biztonságtechnikailag nem megfelelő, esztétikailag jelentős felújítása, cseréje szükséges, a szemle időpontjában OSB lappal takarva, csakúgy, mint a belső udvari tájolású szobai ablak. A belső falszerkezet – jellemzően a lábazati részhez közel – vizesedési nyomok láthatók, a konyha mennyezetén jelentős mértékű vakolatomlás tapasztalható. A bejáratnál szemben WC fajszerkezet beépített, fürdő nincs kialakítva lakrészben belül. A padozaton a konyhában, az előtérben és a WC-ben linóleum, a szobában csaphornyos parketta található. Közműrendszerek közül az összes kiépített, villanyóra eltávolítva, a rendszerről lecsatlakoztatott gázóra és a két vízóra fotózva. A szobában kéménykürtő megtalálható, mellette gázvezetékkel, a konvektor eltávolítva, meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem található. Vízvételi lehetőség a konyhában biztosított, a WC közcsatornára és vízhálózatra csatlakoztatott. A párnafa tokozású ablak felújítandó/cserére érett állapotban van, a szerkezetek vetemedettek, az üvegezés hiányos. A belmagasság 350 cm.

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 poroszsüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ács szerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, nyers téglafelület	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett (csak WC fajszerkezet beépített)	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum (csak WC fajszerkezet beépített)	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210	átlagos
Átlagos belmagassága:	350 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve (kéménykürtő szobában megtalálható, gázkonvektor leszerelve)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra (rendszerről lecsatlakoztatva), vízórák (2 db)	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

178
4. oldal
8

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 nem rendelkezik kiépített fürdővel, WC fajansz a bejárattal szembeni helyiségben beépített. Fűtést gázkonvektor biztosíthat, a szemle időpontjában eltávolítva, 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, közcatornára rácsatlakoztatott a lakás. 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	Korrektció	Hasznos
előtér	linóleum	festett	0,80 m ²	100%	0,80 m ²
WC	linóleum	festett	0,70 m ²	100%	0,70 m ²
szoba	parketta	festett	17,35 m ²	100%	17,35 m ²
konyha	linóleum	festett	3,01 m ²	100%	3,01 m ²
mérési korrekció			0,14 m ²	100%	0,14 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 értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

179
6. oldal
8

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 jelent. 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:	529 m ²
Eszmei hányad:	170 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	8,99 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	1 800 000 Ft , Egymillió-nyolcszázezer- Ft .

180

7. oldal

50

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, Kőrös utca 26. földszint 4/A.	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):	22	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		0%	1%	0%	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%	-5%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-30%	-24%	-25%	-19%	-19%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		409 297	402 800	409 023	404 193	391 426
Fajlagos átlagár:		403 348 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 873 656 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 870 000 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):

8 870 000 Ft

azaz Nyolcmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .

181
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, Kőrös utca 26. földszint 4/A.	VIII., ker., Nagy Fuváros utca 20	VIII., ker., Bértocsi utca	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca
Ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	22	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		7%	7%	7%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-3%	-9%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:		2 401 Ft/m ² /hó	2 329 Ft/m ² /hó	2 423 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 384 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, földszinti, komfortos, átlagos-jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31735925

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 384 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		503 501 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	25 175 Ft
Igazgatási költségek:	2%	10 070 Ft
Egyéb költségek:	5%	25 175 Ft
Költségek összesen:		60 420 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		443 081 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		6 820 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 820 000 Ft

azaz Hatmillió-nyolcszázhuszezer- Ft .

182
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 bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	8 870 000 Ft	100%	8 870 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 820 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	8 870 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 870 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-nyolcszázhetvenezer- 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 ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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:

Ingotlan címe: 1089 Budapest, Kőrös utca 26. földszint 4/A.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 8 870 000 Ft
azaz Nyolcmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 21.
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)	☒
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

Budapesti Földm. Kormányzat és Földhaszn. Szakszolg.
Budapest, XI. kerület, 119 1019 Budapest, 11 413

Nem hiteles tulajdoni lap - Felj. művelés

Helyrajzi szám: 8216034 505979 2728

2023. 11. 09

BUDAPESTI VILÁGKER

Helyrajzi szám: 35958/0/A/6 helyrajzi szám

1199 BUDAPESTI VILÁGKER - Kőrös utca 26. földszint 4/A. Földh. nyilvántartás

HRSZ

1. Az egyéb orsz. ingatlan adatai:

megnevezés	terület mértéke	száma	helysége	teljesítés
	m ²			

helysége	terület mértéke	száma	helysége	teljesítés
	m ²			

2. Helyrajzi határozat: 35958/0/A/6 helyrajzi szám

Tárgyszám:

Az orsz. ingatlanos határozat az alábbiakban meghatározottak szerint.

HRSZ

3. Helyrajzi határozat: 35958/0/A/6 helyrajzi szám

megnevezés: orsz. ingatlanos határozat az alábbiakban meghatározottak szerint.

Tárgyszám: 35958/0/A/6 helyrajzi szám

megnevezés: orsz. ingatlanos határozat az alábbiakban meghatározottak szerint.

Helyrajzi határozat: 35958/0/A/6 helyrajzi szám

Helyrajzi határozat: 35958/0/A/6 helyrajzi szám

HRSZ

4. Helyrajzi határozat: 35958/0/A/6 helyrajzi szám

Tárgyszám: 35958/0/A/6 helyrajzi szám

Helyrajzi határozat: 35958/0/A/6 helyrajzi szám

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest VIII. ker. Kőrös u. 26. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Főváros VIII. ker. Önkormányzat megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.), mint megbízott a J2/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. (1) bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. 529 m² tulajdoni lapon 35 958 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 529 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Kőrös u. 26. sz. alatti a Budapest, VIII. ker. Önkormányzat tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint társasházzá alakítja át. A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

- I. Telek: 529 m²
- II. Az épület alapja, teherhordó falak, lakásválasztó és határoló falak
- III. Közbenso födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, pihenő, függőfolyosók, burkolattal és korláttal, kémények, szellőzők, az épület szigetelése.
- IV. Tetőszerkezet, héjalás, függőereszcatornák, lefolyócsövek és egyéb bádorgfedések.
- V. Homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös kapubejárat.
- VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel, burkolattal és korláttal.
- VII. Valamennyi, az épülethez tartozó közműhálózat a rákötéstől a külön tulajdonig (víz, gáz, csatorna, elektromos stb.)

3./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken
3. számmal jelölt földszint 2. sz. alatti 1 szoba, előszoba,
konyha, tároló, valamint fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás
46 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

359/10.000 hányad

4./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken
4. számmal jelölt földszint 3. sz. alatti 2 szoba, előszoba,
tároló, konyha, fürdőszoba, WC, kamra
helyiségekből álló öröklakás
70 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

547/10.000 hányad

5./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken
5. számmal jelölt földszint 4. sz. alatti 1 szoba, előszoba,
konyha, kamra, valamint WC helyiségekből álló öröklakás
38 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

281/10.000 hányad

6./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken
6. számmal jelölt földszint 4/a sz. alatti,
1 szoba, konyha, előtér, valamint WC helyiségekből álló
öröklakás
22 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

170/10.000 hányad

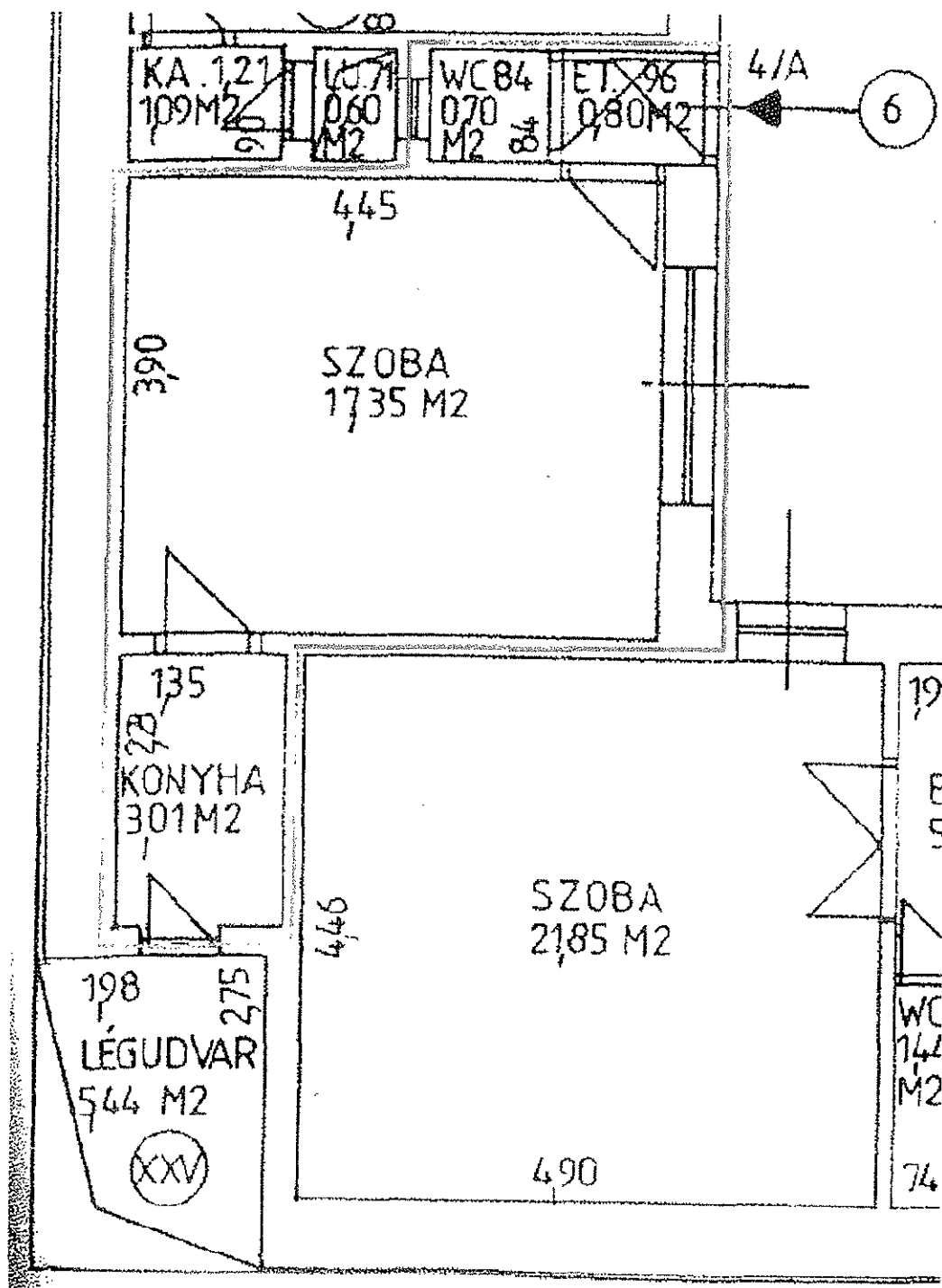
7./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken
7. számmal jelölt földszint 5. szám alatti, 2 szoba, előszoba,
tároló, konyha, kamra, fürdőszoba, valamint WC helyiségekből
álló öröklakás
57 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

442/10.000 hányad

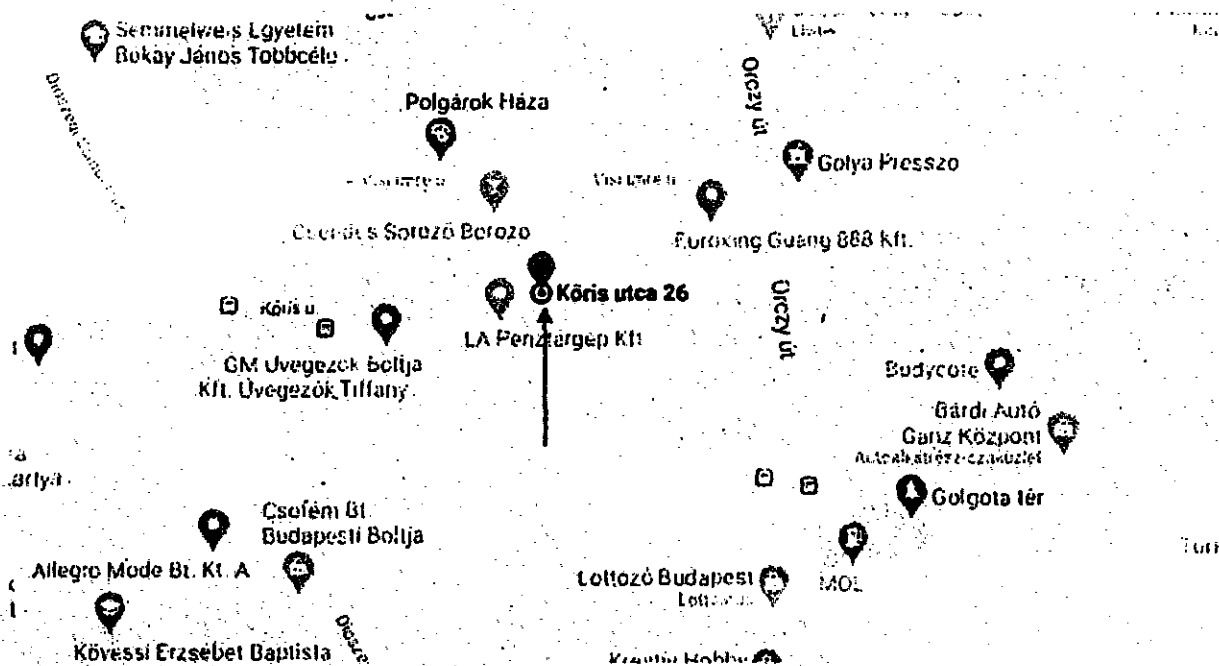
8./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken
8. számmal jelölt I. emelet 1. szám alatti, 2 szoba, előszoba,
tároló, konyha, kamra, fürdőszoba - WC helyiségekből álló
öröklakás
66 m² alapterülettel és a hozzá tartozó 4 m² erkéllyel,
valamint a közös tulajdonból

518/10.000 hányad

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat



06. belső homlokzat, közlekedő folyosó



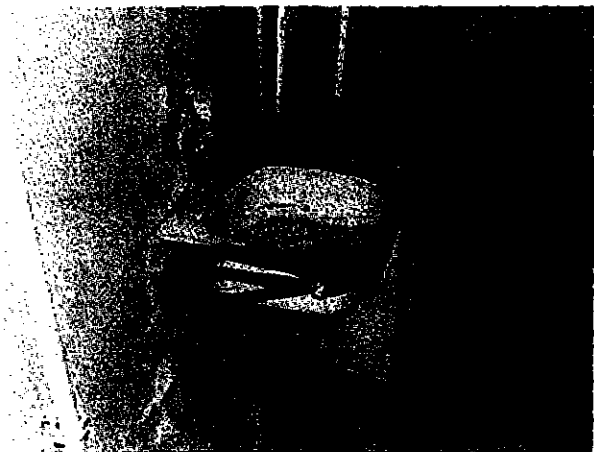
07. ingatlan bejárata



08. bejárati ajtó környéke



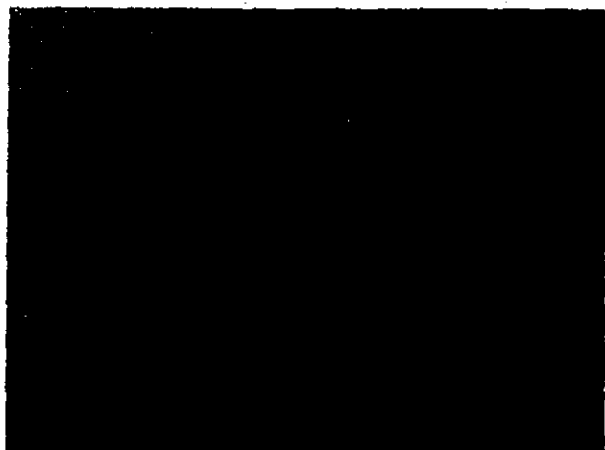
09. konyha



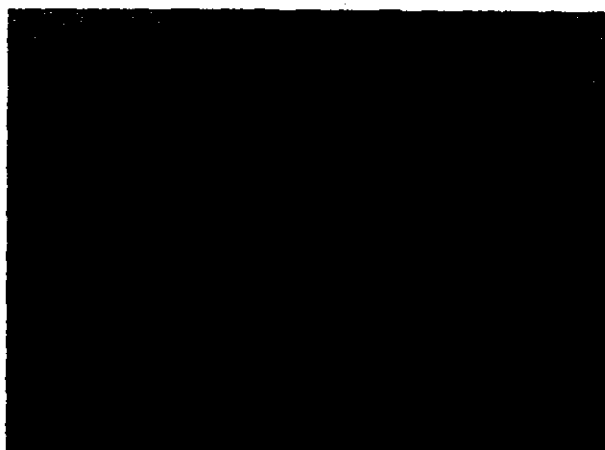
10. konyha, vízóra, vízvételi lehetőség



11. WC



12. szoba



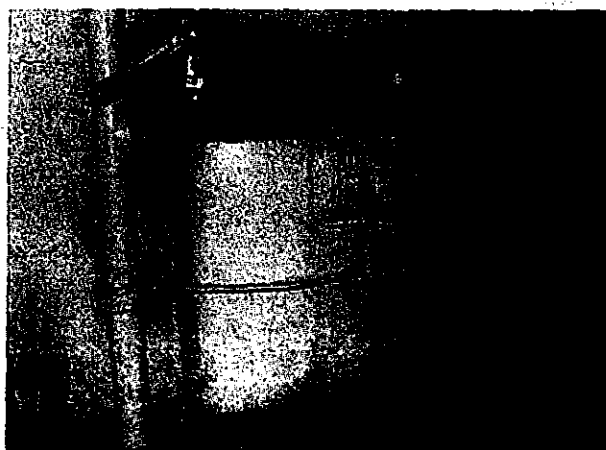
13. szoba



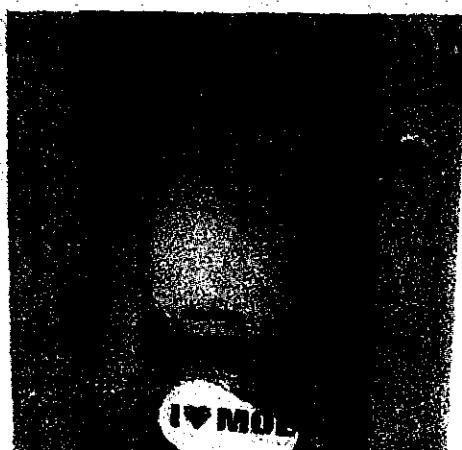
14. vakolatmérés a konyha mennyezetén



15. vízóra

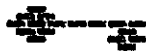


16. gázóra (rendszerrel lekötvé)



17. villanyóra helye

R



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-640

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 23. 1. em. 24.



sám alatti

35439/0/A/24 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

Független | Megbízható | Értékmérő

193
Sp

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-640
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 23. 1. em. 24.
Helyrajzi száma	: 35439/0/A/24
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 37 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 37 m ² Fajlagos m ² ár: 395 982 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 775 m ²
Eszmei hányad	: 192 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **14 650 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-hatszázötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 270 000 Ft**
azaz **Hárommillió-kettőszázhetvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **8 790 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-hétszázkilencvenezer- 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.

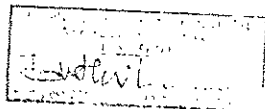
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

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 21.

2021 JAN 04.



GPR-Vagyontértékelő Kft

1086 Budapest, Lujza utca 23. 1. em. 24.

Telefon: 06-1-380-0000

E-mail: gpr@pr.hu

Web: www.gpr.hu

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

19h
S

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Lujza utca 23. 1. em. 24.
Tulajdoni lap szerinti területe:	37,0 m ²
Helyrajzi száma:	35439/0/A/24
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

195
K
P

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült. Megépítését tekintve pince + földszint + 3 emelet kialakítású, mely zártosorú beépítéssel, hagyományos téglá szerkezettel épült. A ház teljesen alá van dúcolva.

A vizsgált lakás az épület első emeletén helyezkedik el, bejárata a nyitott közlekedő folyosóról érhető el. Lift nincs az épületben. A 37 m²-es lakás 3 helyiséggel rendelkezik, szoba, alkov és konyha kialakítással. A lakás eredetileg komfort nélküli volt, de az előző bérlő (feltételezhetően engedély nélkül) egy fürdőszobát alakított ki (wc nélkül), így az ingatlan félkomfortosnak minősül. A fürdőszoba a konyha hátsó részén lett kiépítve, körülötte építési törmelék látható, valamint a fürdőszobából csak a zuhanytálca maradt meg. A belső tér erőteljesen erodált állapotban van, a mennyezeten kiterjedt beázás látható, a falak koszosak, vastag pókháló fedi. Az ablak üvegezése OSB lappal van megerősítve. Fűtése gázkonvektorral megoldott, de valószínűleg nem működik. Melegvíz-ellátásra villanybojler kiépített, de feltehetően ez sem működik. A szobában egy faszervezetű galéria kiépített, amely könnyen elbontható, külön értéket nem képvisel. Az ingatlan üres, csapok nincsenek, csak a mosogatószekrény egy része maradt a lakásban.

Az albetétben csak gázóra van, vízóra és villanyóra nincs.

Összességében nagyon rossz műszaki állapotú, gyenge lakás.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	PVC, parketta	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	beton	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,8 m	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	gázkonvektor (valószínűleg nem működik)	gyenge
Melegvíz biztosítása:	villanybojler (valószínűleg nem működik)	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

196
4. oldal
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 épület síma kőporos vakolatú, lábazati részén kiterjedt vakolathullás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés következtében alakulhatott ki. Több utcafronti bejáratú helyiség be lett falazva, vagy OSB lappal le van zárva. A belső homlokzat is hasonló állapotokat mutat, a függőfolyosók minden szintje oszlopokkal, gerendákkal alá van támasztva.

Albetét:

A lakás rendkívül módon lepusztult, a mennyezeti része teljesen át van ázva, a falak salétromosak. Wc nincs kialakítva, az ablak üvegezése OSB lappal van megerősítve. Az ingatlan a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	festett	20,18 m ²	100%	20,18 m ²
alkov	parketta	festett	8,04 m ²	100%	8,04 m ²
konyha	PVC	festett+csempe	8,41 m ²	100%	8,41 m ²
galéria			7,50 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,37 m ²	100%	0,37 m ²
Összesen:			44,50 m²		37,00 m²
Összesen, kerekítve:			45 m²		37 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 (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 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. IV. n.év)$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

198
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:	775 m ²
Eszmei hányad:	192 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,88 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 270 000 Ft , Hárommillió-kettőszázhetvenezer- Ft ,

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 23. 1. em. 24.	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):	37	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%	-2%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-15%	-10%	-20%
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		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-21%	-20%	-26%	-22%	-31%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		403 218	378 851	413 576	389 297	394 968
Fajlagos átlagár:		395 982 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 651 334 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 650 000 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: Orczy-negyed, 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: Orczy-negyed, 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):

14 650 000 Ft

azaz Tizennégy millió-hatszázötvenezer Ft.

200
8. oldal
S

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 23. 1. em. 24.	VIII., ker., Kőrös utca 5.	VIII., ker., Orczy út	VIII., ker., Vizi Imre utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	37	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		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-11%	-16%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		2 616 Ft/m ² /hó	2 380 Ft/m ² /hó	2 545 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 514 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 :	2 514 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		892 973 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	44 649 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 859 Ft
Egyéb költségek:	5%	44 649 Ft
Költségek összesen:		107 157 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		785 816 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 230 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 230 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kettőszázharmincezer- Ft.

201
2. oldal
Sp

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	14 650 000 Ft	100%	14 650 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 230 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 650 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 650 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-hatszázötvenezer 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.

202
10. oldal
S

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan címe: 1086 Budapest, Lujza utca 23. 1. em. 24.

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 14 650 000 Ft
azaz Tizennégymillió-hatszázötvenezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 16.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. december 21.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
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 Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, 21 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelési szám: 6000004/505906/2020

2020.12.09

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35439/0/A/24 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 23. 1. emelet. ajtó:24.

LEKÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nagyszám	terület m2	szobák száma egyet/fel	eszméi hányad	tulajdoni form.
lakás	17	2 0	192/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. Bejegyző határozat: 166419/1996/1996.09.13

Törvényhatóság

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott ingatlanok.

LEKÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érhelyi idő: 212764/1993/1993.11.03

jogcím: eredeti felvétel 166419/1996/1996.09.13

jogcím: 1993. évi XXXIII. tv. 212764/1993/1993.11.03

jogállás: tulajdonos

nev: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

LEKÉSZ

1086 TARTALOM BEJEGYZÉSE

TULAJDONI LAP VÉG

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. Lujza u. 23 alatti ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

1.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 354 tulajdoni lapon 35439 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Lujza utca 23 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

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

- 2 -

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földterület: 774 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbelső főcím, záródóm burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyéb közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejáratú kapu.

IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.

- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közüzemektől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig;
 - gázvezeték hálózat, a közüzembekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjéig a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig.
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közüzemektől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közüzemhálózata.

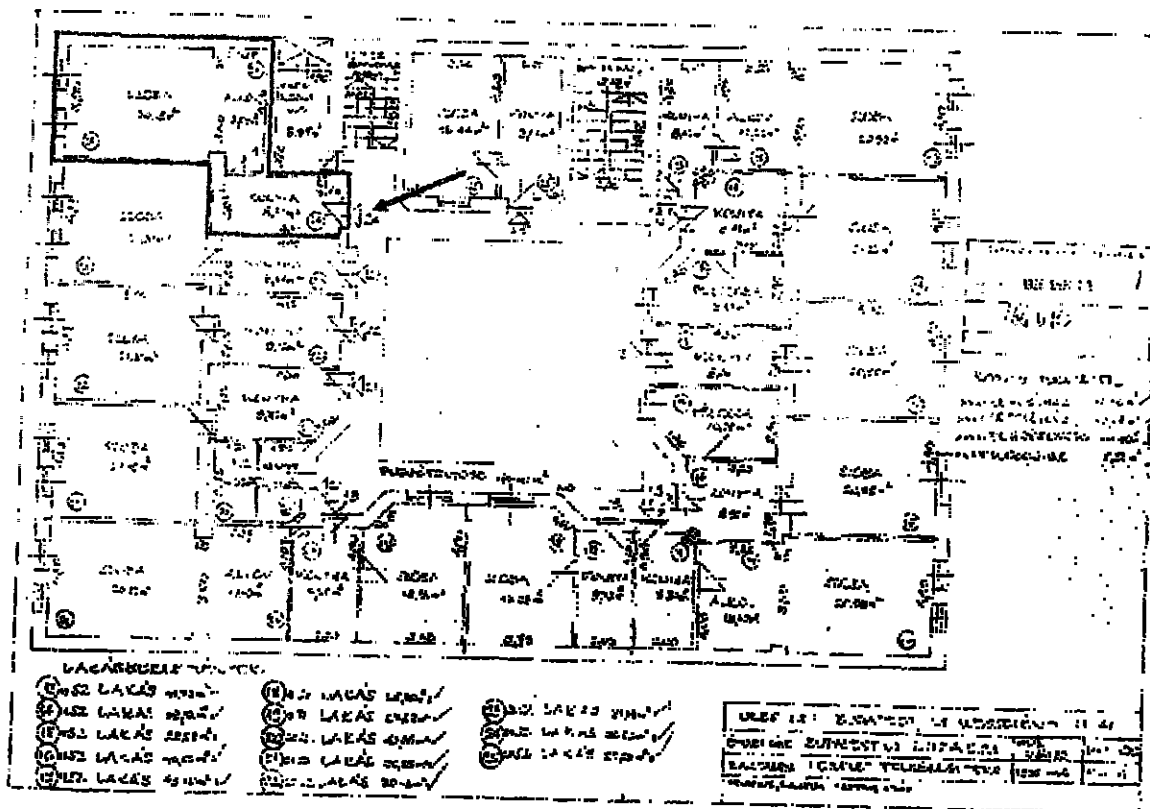
KÖZÖS TERÜLETEK

Pinceszinten

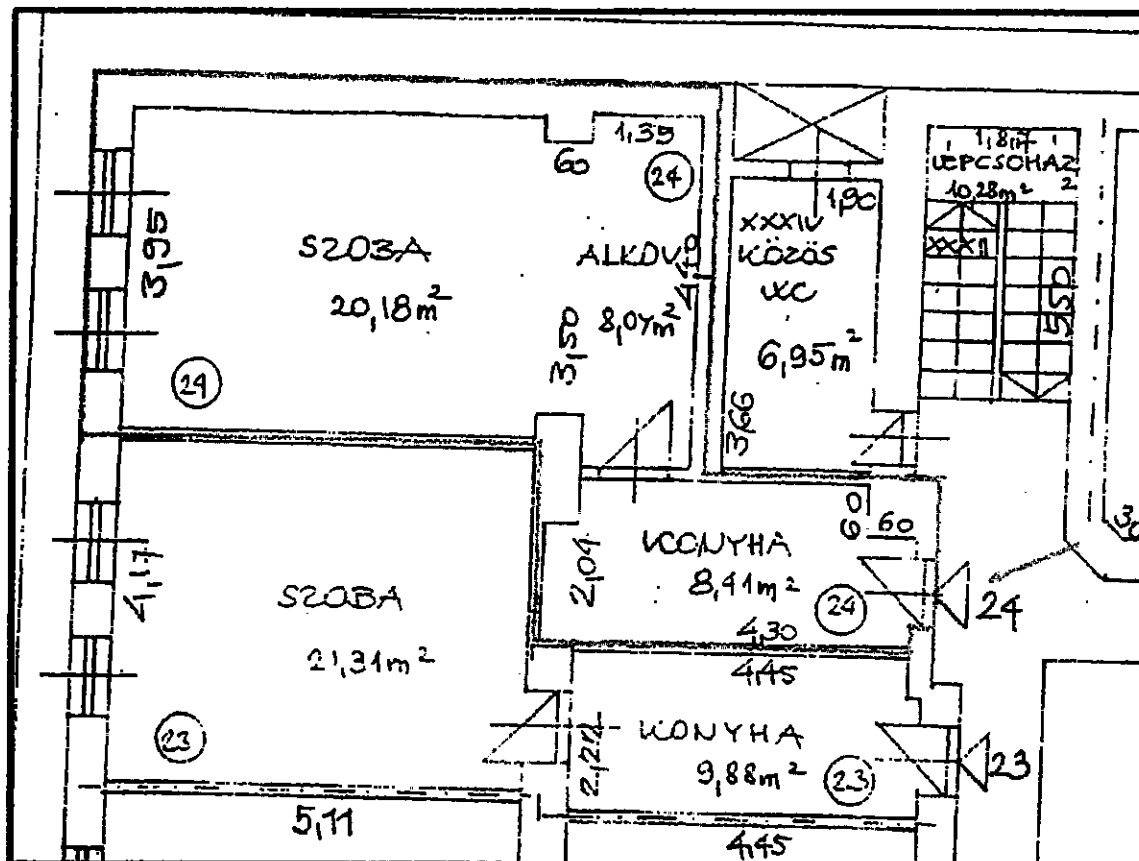
VI.	feljáró	8.99 m ²
VII.	tároló 1	23.34 m ²
VIII.	tároló 2	10.70 m ²
IX.	tároló 3	33.80 m ²
X.	tároló 4	41.40 m ²
XI.	tároló 5	8.00 m ²
XII.	tároló 6	9.50 m ²
XIII.	tároló 7	41.50 m ²
XIV.	tároló 8	114.74 m ²
XV.	tároló 9	41.93 m ²
XVI.	tároló 10	6.00 m ²
XVII.	tároló 11	6.00 m ²
XVIII.	tároló 12	42.70 m ²
XIX.	tároló 13	41.00 m ²

206
24.01.2021
/o

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

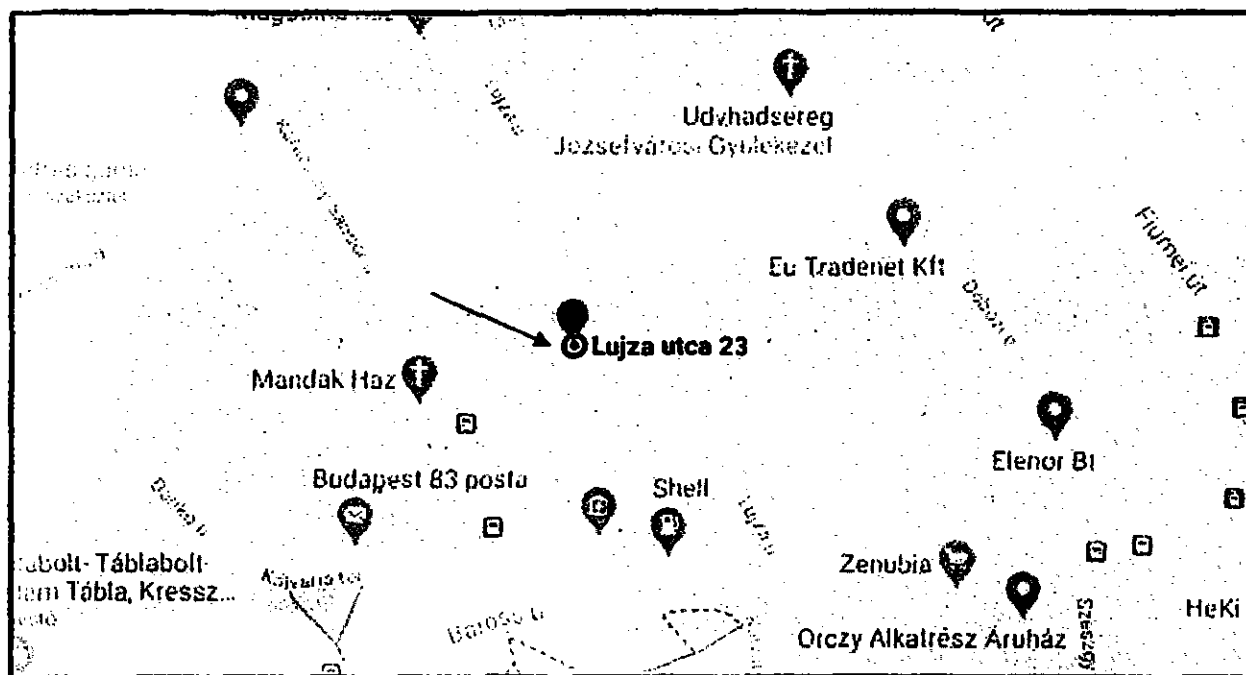


ALAPRAJZ



208
16. oldal

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. ereszcsony



05. utcáfront



06. málló vakolat



07. belső homlokzat



08. aládúcolás



09. aládúcolás



10. lépcsőház



11. aládúcolás

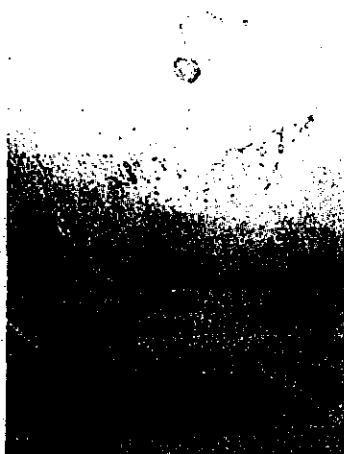
210
24.02.2011



12. bejárat



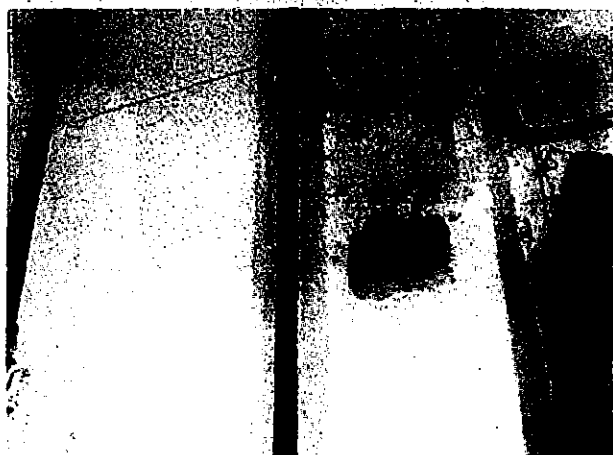
13. salétromos mennyezet



14. felázott lábazat



15. gázóra



16. biztosítéktábla



17. mosogatószekrény egy része



18. zuhanytálca



19. villanybojler



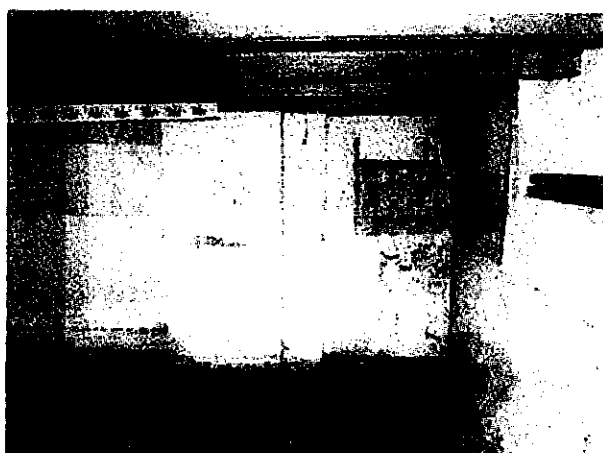
20. salétromos mennyezet



21. vakolathullás



22. galéria

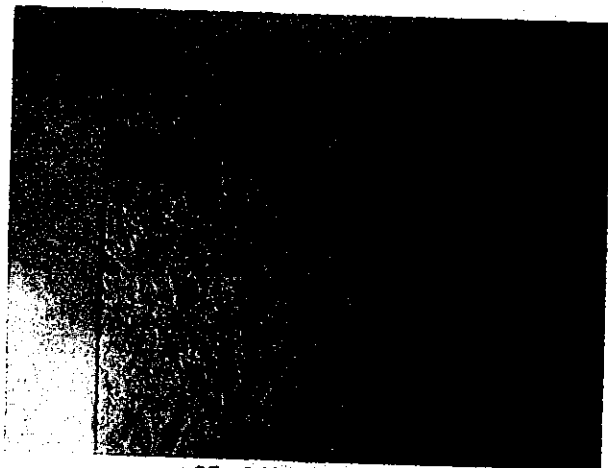


23. galéria alatti rész

212
20. oldal
8



24. gázkonvektor



25. OSB lappal lezárt ablak



26. galéria



27. szoba



28. bejárat/konyha



29. beázott mennyezet

R



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-645

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 4. fsz. 6.



szám alatti

35366/0/A/6 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

214
S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-645
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 4. fsz. 6.
Helyrajzi száma	: 35366/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
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: 411 239 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 468 m ²
Eszmei hányad	: 56 / 1000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari földszint
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: **10 690 000 Ft**
azaz **Tízmillió-hatszázkilencvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **5 770 000 Ft**
azaz **Ötmillió-hétszázhetvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **6 410 000 Ft**
azaz **Hatmillió-négyszázöttezer- 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.

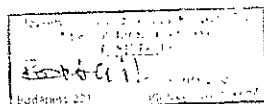
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. december 11.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 21.

2021 JAN 04



Lakatos Ferenc

Ingatlanértékelő Kft.

1086 Budapest, Lujza utca 4. fsz. 6.

Telefon: 22771850

E-mail: lakatos@ingatlanertekelo.hu

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

215
2. oldal

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Lujza utca 4. fsz. 6.
Tulajdoni lap szerinti területe:	26,0 m ²
Helyrajzi száma:	35366/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

216
90

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület valaha a lakóinak különösen kellemes lakóérzetet biztosított a díszes homlokzatával, mára azonban nagyon nyomasztó látványt nyújt. A kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek jelentős része hiányzik, valamint vakolathullás látható a teljes homlokzaton. A földszintet az emeleti szinttől egyszerű osztópárkány választja el, az ablakpárkány alatt emberfej motívumok láthatók. A pince + földszint + 1 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített. Vélhetően a századfordulón épült, tervezőjéről, építőjéről és építettségéről semmilyen pontos információ nincs.

A vizsgált ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, amely közvetlenül a közös wc bejárata mellett található. Bejárati ajtaja vetemedett, szigetelés nélküli hagyományos faszervezet, üvegezett felső résszel, melyen kopott festékréteg látható. A bejárat előtti lépcső betonszerkezete törött, sérült, balesetveszélyes. A belső tér két helyiségből áll, amely konyha és szoba kialakítású. Fürdőszoba, wc, melegvízvételei lehetőség nincs a lakásban. Fűtése gázkonvektorral megoldott, de nagy valószínűséggel működésképtelen állapotú. A konyhában csak egy falikút látható, hidegvíz-ellátással, ami feltételezhetően szintén nem működik, mert tele van szórva háztartási szeméttel. A burkolatok a szobában parketta, a konyhában cementlap, műszaki állapotuk felújítandó.

Az ingatlan víz-, gáz- és villany közművel rendelkezik, belmagassága 3,50 m.

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

Összeségében rendkívül módon lepusztult, gyenge műszaki állapotú, komfort nélküli lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	gyenge
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	gyenge
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	gyenge
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	parketta, cementlap	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,50 m	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	gázkonvektor (valószínűleg nem jó)	gyenge
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

217
48. 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:

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

Albetét:

A lakás teljesen lelakott, a mennyezeten beázás nyomai láthatók, a falakon vastag pókháló húzódik. A lakás nem rendelkezik vizes helyiséggel, wc és fürdőszoba nem került kiépítésre, ezért a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	festett	16,99 m ²	100%	16,99 m ²
konyha	cementlap	festett+csempe	9,35 m ²	100%	9,35 m ²
mérési korrekció			-0,34 m ²	100%	-0,34 m ²
<i>Összesen:</i>			26,00 m ²		26,00 m ²
<i>Összesen, kerekítve:</i>			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 költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\% \text{ (2020. IV. n.év)}$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

219
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 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:	468 m ²
Eszmei hányad:	56 / 1000
Albetétre jutó telek terület:	26,21 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	5 770 000 Ft , Ötmillió-hétszázhetvenezer- Ft .

210
Zöldet
80

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 4. fsz. 6.	VIII. ker., Doboz 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):	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		1%	2%	2%	1%	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: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	0%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-21%	-15%	-23%	-16%	-28%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		404 244	403 538	425 806	415 117	407 488
Fajlagos átlagár:		411 239 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 692 214 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 690 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Magdolnanegyed, második emeleti, konvektoros, komfortos, felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31355692
- adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes-felújítandó lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31905357
- adat: Orczy-negyed, földszinti, átlagos állapotú, elektromos fűtésű, 1 + 1 szobás lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31887651
- adat: Magdolnanegyed, harmadik emeleti, konvektoros, komfortos, közepes állapotú lakás, körfolyósós épületben, ingatlan.com/31864106
- adat: Orczy-negyed, 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):

10 690 000 Ft

azaz Tízmillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

221
8. oldal

S

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 4. fsz. 6.	VIII., ker., Kőrös utca 5.	VIII., ker., Orczy út	VIII., ker., Vizi 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%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		2 795 Ft/m ² /hó	2 695 Ft/m ² /hó	2 719 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 736 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 :	2 736 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		682 906 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	34 145 Ft
Igazgatási költségek:	2%	13 658 Ft
Egyéb költségek:	5%	34 145 Ft
Költségek összesen:		81 949 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		600 957 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 590 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 590 000 Ft

azaz Nyolcmillió-ötszázkilencvenezer- 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:	10 690 000 Ft	100%	10 690 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 590 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	10 690 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 690 000 Ft

azaz, Tízmillió-hatszázkilencvenezer- 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:

Ingotlan címe: 1086 Budapest, Lujza utca 4. fsz. 6.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 10 690 000 Ft
azaz Tízmillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 11.

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)	☒
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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaihegyi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Cikkszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes újrakiadás
Mégsejtelmesítés: 8000004/505947/2020
2020.12.09

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35366/0/A/6 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 4. földszint, ajtó.6. "felülvizsgálat alatt"
HRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
nagyság	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni rész
m2	egység/100			
lakás	26	1 0	56/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.17				

2. Bejegyző határozat: 156412/1996/1996.08.22
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott albiztosíték.

HRSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat, éskészítés idő: 156412/1996/1996.08.22
Jogcím: eredeti felvétel
Jogallás: tulajdonos
név: JÓCSÉVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL
cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 65-67

HRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

225
42 oldal

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. LUJZA U.4.sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az LRBS Társasházakat Képviselő, épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.(II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 794 tulajdoni lapon 35366 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 468 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Lujza u. 4. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyongkezelő KFT (Budapest, Or u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi II. sz. tvr. előirásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.
A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 468 nm területtel, a beépítetlen részen lévő terburkolattal együtt.

II. Alapozás, felmenofalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenso földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapu 1,70 fm

IV. Lecsóház lecsószettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.

V. Az épületben levő közművezeték:

- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
- vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE:

VI.	pincelepcső	2,75 nm
VII.	közlekedő	8,14 nm
VIII.	fa rekeszek	22,24 nm
IX.	közlekedő	9,50 nm
X.	fa rekeszek	21,52 nm
XI.	folyosó	15,24 nm
XII.	fa rekeszek	31,40 nm
XIII.	tároló	8,40 nm
XIV.	tároló	9,68 nm
XV.	tároló	15,40 nm

Összesen: 145,27 nm / 145,00 nm /

FÖLDSZINT:

XVI.	kapualj	10,39 nm
XVII.	lecsóház	19,08 nm
XVIII.	közös W.D.-k	8,59 nm
XIX.	mosókonyha	5,40 nm
XX.	udvar	123,21 nm

Összesen: 166,77 nm / 167,00 nm /

- 4 -

- 1./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 1. sz." alatti szoba, konyha helyiségekből álló öreklakás 29 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

62 / 1.000 hányad

- 2./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2. sz." alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öreklakás 23 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

50 / 1.000 hányad

- 3./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 3. sz." alatti 2 szoba, lakóelőtér, konyha, fürdő, W.C. helyiségekből álló öreklakás 63 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

134 / 1.000 hányad

- 4./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 4. sz." alatti szoba helyiségekből álló öreklakás 21 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

44 / 1.000 hányad

- 5./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 5. sz." alatti szoba, konyha, fürdő-W.C. helyiségekből álló öreklakás 27 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

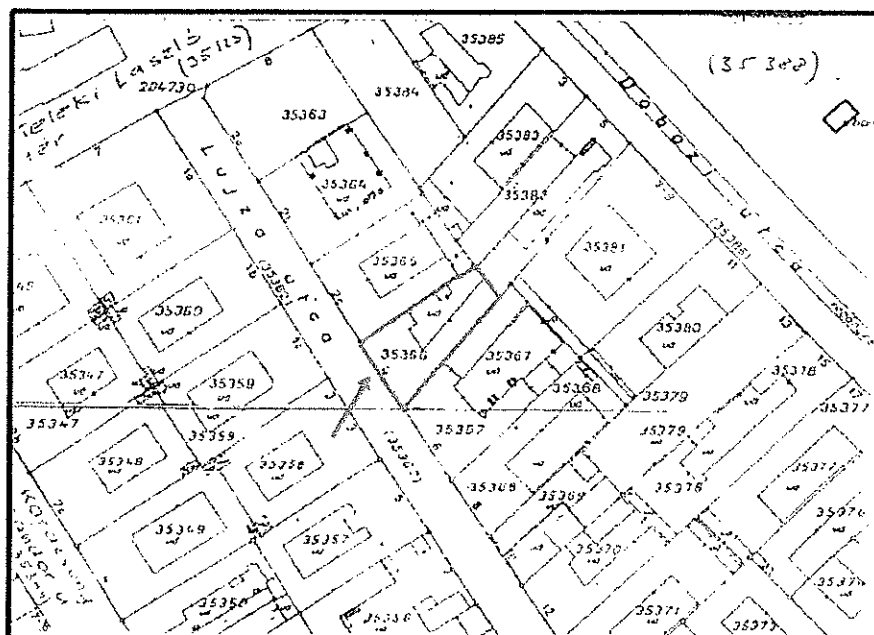
58 / 1.000 hányad

- 6./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 6. sz." alatti szoba, konyha helyiségekből álló öreklakás 26 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

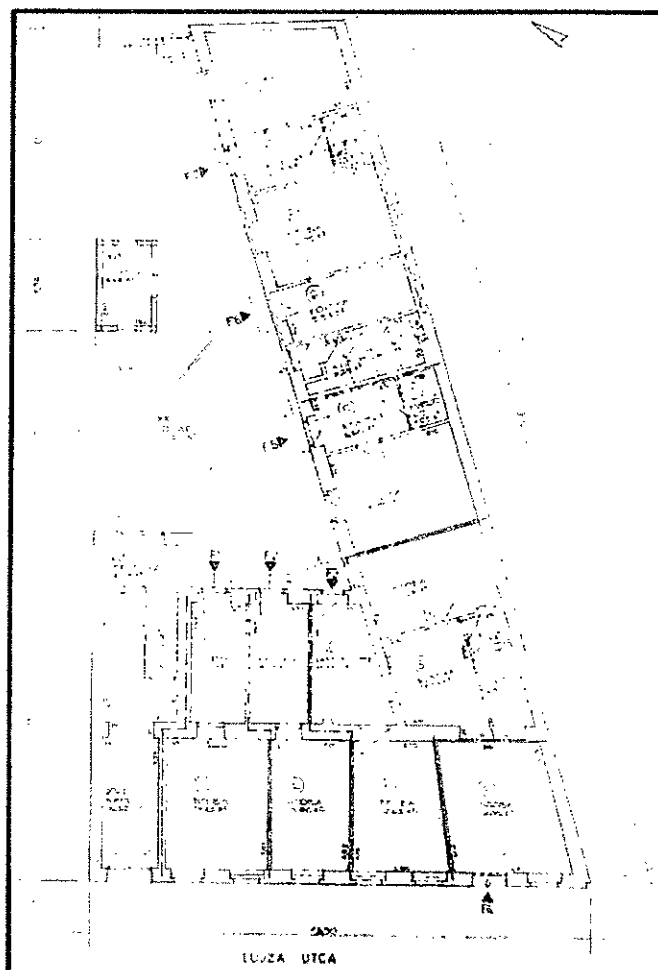
56 / 1.000 hányad

223
18. oldal
P

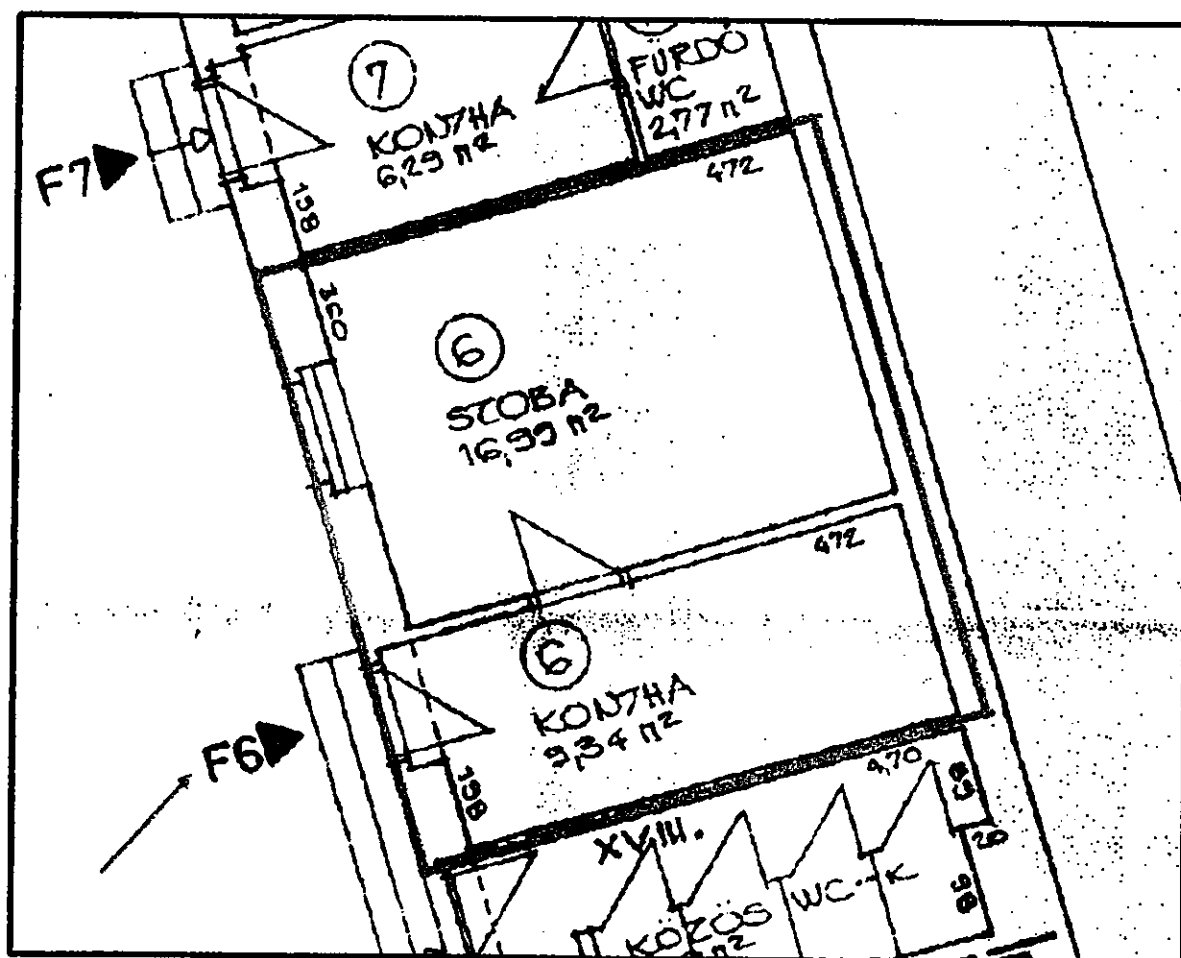
HELYSZÍNRAJZ



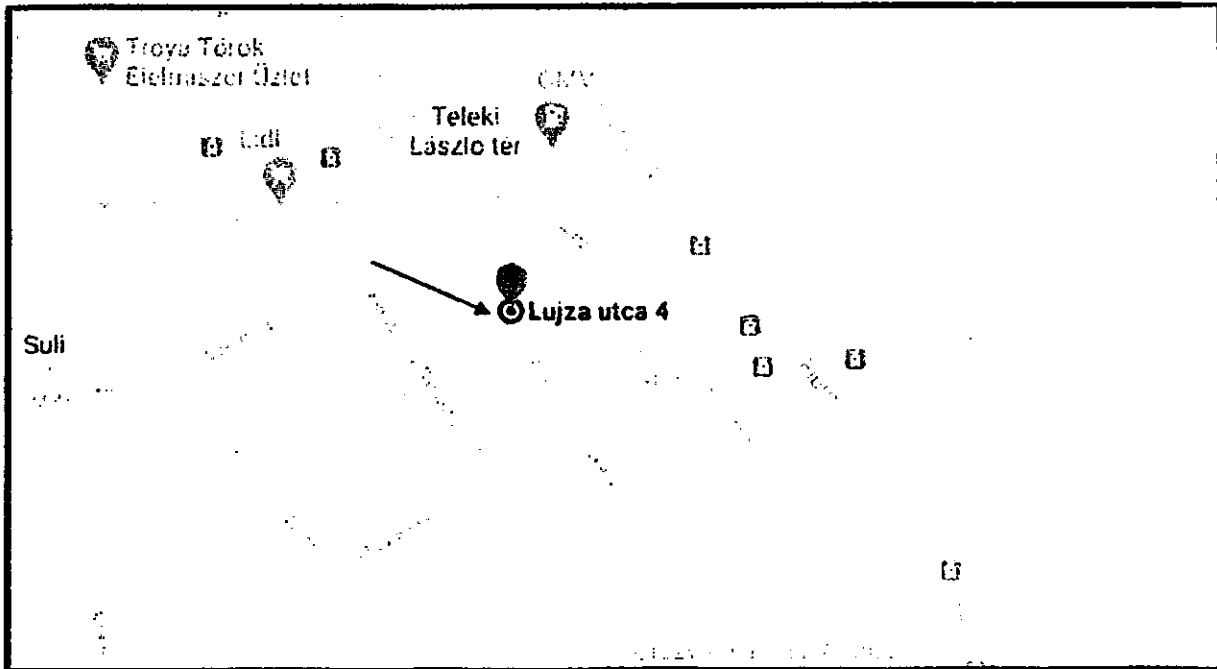
INGATLAN ELHELYEZKEDESE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



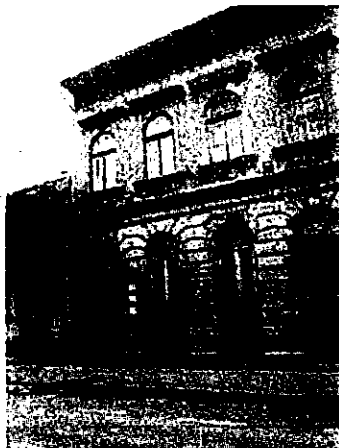
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. kapubejárat



06. lépcsőház



07. belső udvar



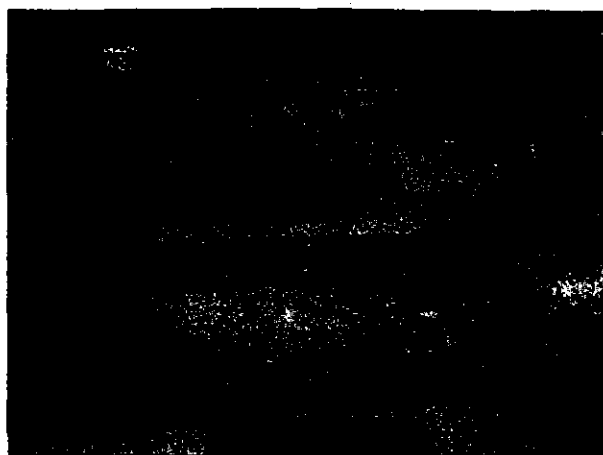
08. ingatlan elhelyezkedése



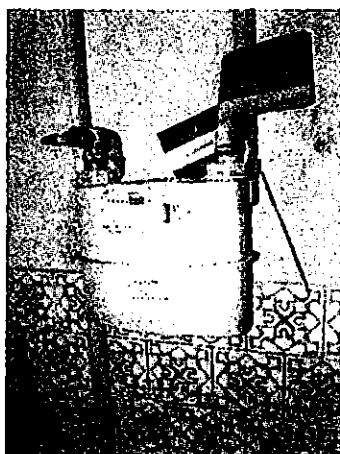
09. lakás bejárata



10. belső udvari homlokzat



11. lépcső állapota



12. gázóra



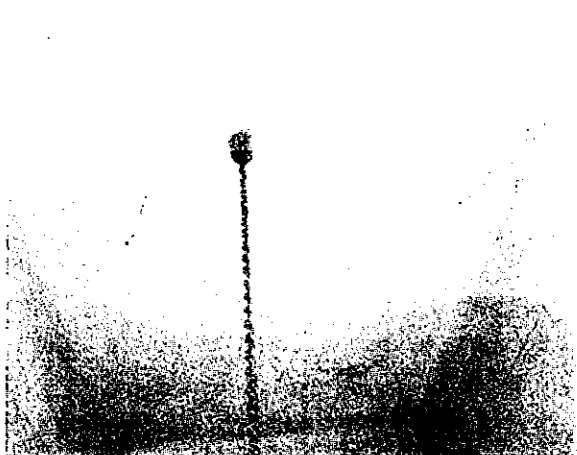
13. villanyóra/vízóra



14. falikút



15. konyha

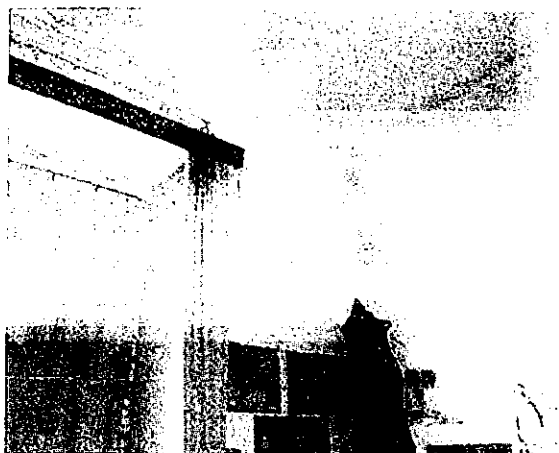


16. mennyezeti beázás



17. szoba

SP



18. mennyezet állapota



19. szoba



20. szoba



21. nyílászáró



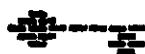
22. szoba



23. konyha

234
21. oldal
S

R



CPR-Vagyonerőértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-641

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. 1. em. 9.



sám alatti

35032/0/A/9 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

235.
CP

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-641
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. 1. em. 9.
Helyrajzi száma	: 35032/0/A/9
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 42 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 42 m ² Fajlagos m2 ár: 442 416 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 503 m ²
Eszmei hányad	: 539 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **18 580 000 Ft**
azaz **Tizennyolcmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **5 960 000 Ft**
azaz **Ötmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **12 080 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-nyolcvanezer- 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.

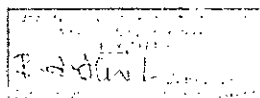
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. december 11.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 21.

2021 JAN 04.



CH. Nagyörményi Kft.

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. 1. em. 9.

35032/0/A/9

2020. december 11.

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

236
2. oldal

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-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. 1. em. 9.
Tulajdoni lap szerinti területe:	42,0 m ²
Helyrajzi száma:	35032/0/A/9
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a Népszínház utca és a Kis Fuvaros utca között fekszik, a Nagy Fuvaros utcában. Az utóbbi években az utca ismét fellendülni látszik, legszembetűnőbb változás az utca végén álló Mátyás tér rehabilitációja és az Aurora utcai szakrendelő felújítása. Az utca ad helyet például Józsefváros legnagyobb zsinagógájának is, de emellett több ikonikus hely is található az utcában.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlant befoglaló épület az 1940-es években épült, téglá hosszfőfalas, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. A társasház külső homlokzata frissen felújított, teljesen jó állapotú.

A vizsgált ingatlan a társasház első emeletén helyezkedik el, melyet a függőfolyosóról lehet megközelíteni. Lift nincs az épületben. Bejárati ajtaja vetemedett, szigetelés nélküli hagyományos faszerkezet, üvegezett felső résszel, melyen kopott festékréteg látható, és csak póthevederrel zárható. A belső tér 3 helyiségből áll, felújítva az elmúlt 20 évben nem volt. Fürdőszoba, wc, melegvízvételi lehetőség nincs a lakásban. Fűtése gázkonvektoros, de leszerelésre került, helyén csak a parapet nyílás látható. A burkolatok a szobában és a hallban parketta, a konyhában cementlap, műszaki állapotuk felújítandó. A nyílászárók rosszak, nem lehet csukni az ablakokat, hőtechnikailag nem megfelelő.

A gázóra és a vízóra lekötve, a villanyóra kiszerveelve. Belmagassága 3,60 m.

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

Összeségében rendkívül módon lepusztult, gyenge műszaki állapotú, komfort nélküli lakás.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1940	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	cementlap, parketta	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,60 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor (leszerelt)	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra (kiszerveelve), vízóra (lekötve), gázóra (lekötve)	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

A lakásban csak az előző bérlő által használt mosogatószekrény és gáztűzhely van, egyéb más bútortzat, és lakhatáshoz szükséges ingóságokat nem tartalmaz.

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 ház utcafront felőli része frissen fel van felújítva, teljesen jó állapotú, azonban a belső homlokzat már kevésbé. Az utcafronti tető is javított, ennek ellenére a műszaki állapota átlagos-közepes. A közös udvar térburkolata több helyen töredezett, a függőfolyosó tartószerkezete alulról rozsdás, valamint a függőfolyosó koriát alatti részén a beton hiányos, a tartószerkezet rozsdásodása következtében.

Albetét:

A lakásban nagy fokú fizikai avultság tapasztalható, a mennyezeten beázás nyomai láthatók, a falakon vastag pókháló húzódik. A lakás nem rendelkezik vízes helyiséggel, wc és fürdőszoba nem került kiépítésre, ezért a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	cementlap	festett+csempe	7,02 m ²	100%	7,02 m ²
hall	parketta	festett	16,23 m ²	100%	16,23 m ²
szoba	parketta	festett	18,43 m ²	100%	18,43 m ²
mérési korrekció			0,32 m ²	100%	0,32 m ²
Összesen:			42,00 m ²		42,00 m ²
Összesen, kerekítve:			42 m ²		42 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 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.

240
6. oldal
80

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

a.) fizikai romlás,

b.) funkcionális avulás és

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	503 m ²
Eszmei hányad:	539 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	27,11 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	5 960 000 Ft , Ötmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

24/1
20

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, Nagy Fuváros utca 5. 1. em. 9.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 9A	VIII. ker., Illés utca	VIII. ker., Magdolna utca	VIII. ker., Rákóczi tér környéke
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	42	25	27	24	27	23
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		16 000 000	15 900 000	16 100 000	19 500 000	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	650 000	700 435
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-3%	-3%	-4%	-3%	-4%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-5%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-15%	-15%	-25%	-15%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	5%	5%	5%	5%
Összes korrekció:		-23%	-23%	-29%	-28%	-34%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		441 216	408 100	431 078	468 000	463 688
Fajlagos átlagár:		442 416 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		18 581 472 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		18 580 000 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/31726817 |
| 3. adat: | Orczynegyed, földszinti, felújított állapotú, elektromos fűtésű lakás, kiépített fürdőszobával, ingatlan.com/31726817 |
| 4. adat: | Csarnoknegyed, félemeleti, konvektoros, komfortos, közepes állapotú lakás, cserélt ablakokkal, galériával, ingatlan.com/31776420 |
| 5. adat: | Csarnoknegyed, 3. emeleti, konvektoros, komfortos, átlagos állapotú lakás, fém szerkezetű galériával, ingatlan.com/31921725 |

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

18 580 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-ötszáznyolcvanezer Ft.

248
2. oldal
S

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Nagy Fuváros utca 5. 1. em. 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):	42	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/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 942	2 833	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-3%	-2%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-3%	-8%	-7%
Korrigált fajlagos alapár:		2 848 Ft/m ² /hó	2 607 Ft/m ² /hó	2 639 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 698 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 :	2 698 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 087 834 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	54 392 Ft
Igazgatási költségek:	2%	21 757 Ft
Egyéb költségek:	5%	54 392 Ft
Költségek összesen:		130 540 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		957 294 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		14 730 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 730 000 Ft

azaz Tízennégymillió-hétszázharmincezer- 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:	18 580 000 Ft	100%	18 580 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 730 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	18 580 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

18 580 000 Ft

azaz, Tízennyolcmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecsítő 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: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. 1. em. 9.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 18 580 000 Ft

azaz Tízennyolcmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 11.

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	☒

245
21. oldal

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest. Pf. 415

Csúcs: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 6000004/505914/2020
2020.12.09

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35032/0/A/9 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Nagy Fuvaros utca 5. 1. emelet. Agyó: 9.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület méter négyzet	szomsz. hányad	tulajdoni form.
lakás	42 1 0	541/10000	önkormányzat
Bejegyzéskor határozat: 63620/1/2004/04.02.05		terület határozat: 367159/1/2004/03.11.11	
lakás	42 1 0	539/10000	önkormányzat
Bejegyzéskor határozat: 367159/1/2004/03.11.11			

1. bejegyzéskor határozat: 63620/1/2004/04.02.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzéskor határozat, átkötési idő: 63620/1/2004/04.02.05

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993/93.07.05.

jogcím: eredeti felvételei

jogállás: tulajdonos

nev.: BUDAPEST JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Garos utca 61-67

II. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Nagyfuvaros u 5 .

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület Nagyfuvaros utca 5. sz. alatti, 35032 helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft (1084. Budapest, Ör u 8) az 1997. évi CLVII. tv. 5 § (2) bekezdése , valamint a többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29 /2000 (VII. 14) -sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület Nagyfuvaros utca 5. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonosi társaság közös tulajdonában maradnak a mellékelt tervekben megjelölt és az alábbiakban leírtakban leírtak és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

- I. Teltek: 503 m² térfogatban, ebből a belső udvar 125,40 m² területű.
- II. Alap-, föld- és válszfalak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek, zárófödém, raj- és alaprajzi vízvezeték.

Budapest VIII. ker. Nagyfuvaros utca 5.

III. Padlásfeljáró(0,87 m²) és a padlásrér (294,62 m²) tetőszerkezettel és héjalással.

IV. Pince:

Lépcsőház	3,51
közlekedő	79,58 m ²
tároló	5,54 m ²
tároló	5,54 m ²
tároló	5,54 m ²
tároló	5,54 m ²
tároló	7,09 m ²
tároló	4,93 m ²
tároló	4,93 m ²
tároló	5,01 m ²
tároló	4,93 m ²
tároló	6,69 m ²
tároló	9,62 m ²
tároló	3,72 m ²
tároló	4,09 m ²
tároló	4,08 m ²
tároló	4,09 m ²
tároló	4,10 m ²
tároló	4,19 m ²
tároló	4,11 m ²
tároló	4,12 m ²
tároló	4,13 m ²
tároló	4,10 m ²
tároló	11,54 m ²
tároló	48,77 m ²
tároló	16,80 m ²

Összesen: 261,78 m²

V. Rendszeres gépezet, szerelvények, berendezések és villamvédelmi szerkezetek.

VI. Pince:

gép	0,04 m ²
gép	0,04 m ²
gép	0,04 m ²
gép	0,04 m ²
gép	0,04 m ²

VII. Rendszeres gépezet, szerelvények, berendezések és villamvédelmi szerkezetek.

Kamra	1,52 m ²
Fürdő+WC	3,86 m ²
Összesen:	65,66 m ² ≈ 66 m ²

valamint a közös tulajdonból 847/10000 tulajdoni hányad.

9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Nagyfuvaros utca 5. sz. 1. emelet 9. alatti lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

Szoba	18,43 m ²
Hall	16,23 m ²
Konyha	7,02 m ²
Összesen:	41,68 m ² ≈ 42 m ²

valamint a közös tulajdonból 559/10000 tulajdoni hányad

10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Nagyfuvaros utca 5. sz. 1. emelet 10. alatti lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

Szoba	17,14 m ²
Konyha	8,43 m ²
Fürdő+WC	2,80 m ²
Összesen:	28,37 m ² ≈ 28 m ²

valamint a közös tulajdonból 524/10000 tulajdoni hányad

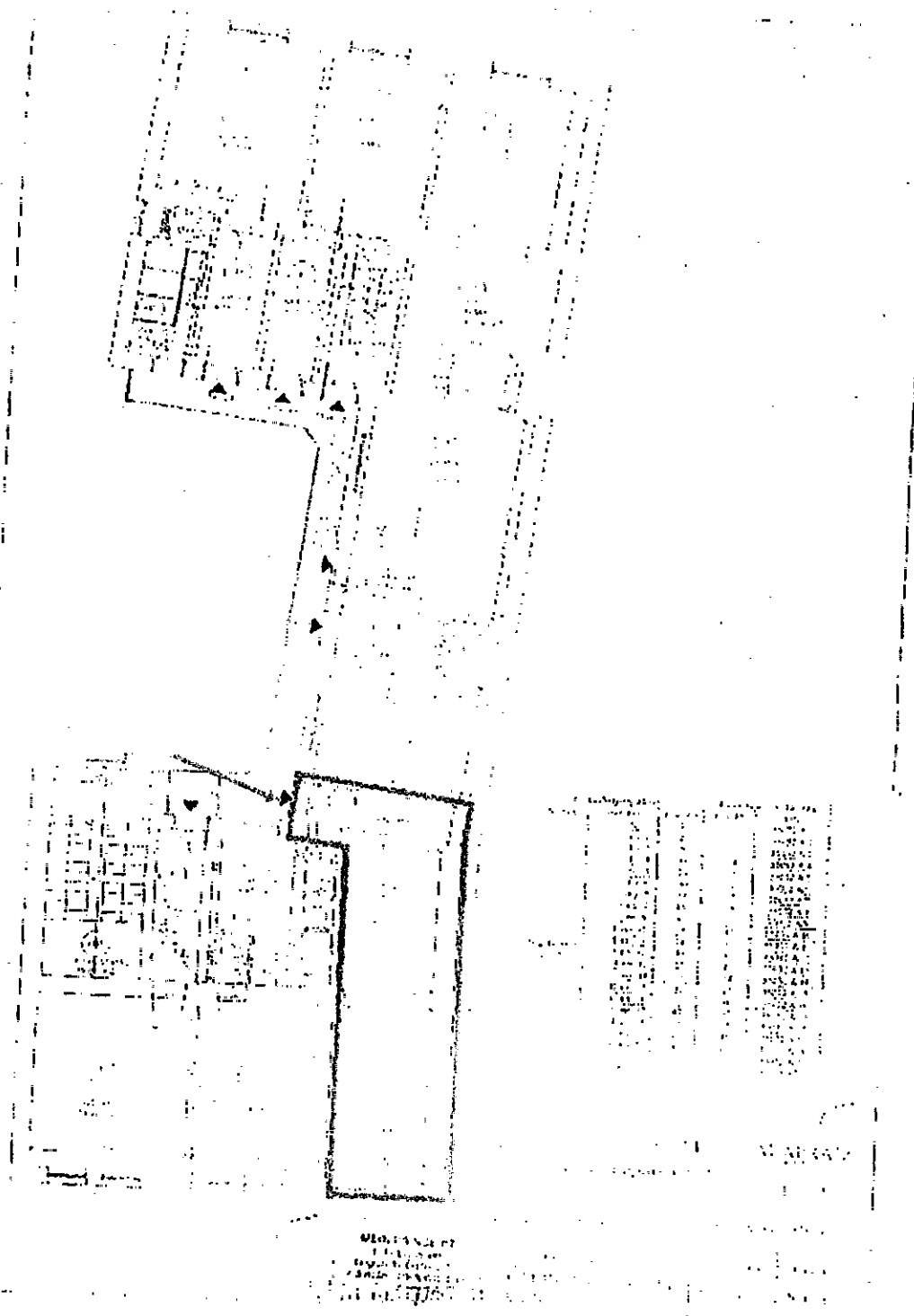
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Nagyfuvaros utca 5. sz. 1. emelet 11. alatti lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

Szoba	13,48 m ²
Konyha	9,78 m ²
Összesen:	23,26 m ² ≈ 23 m ²

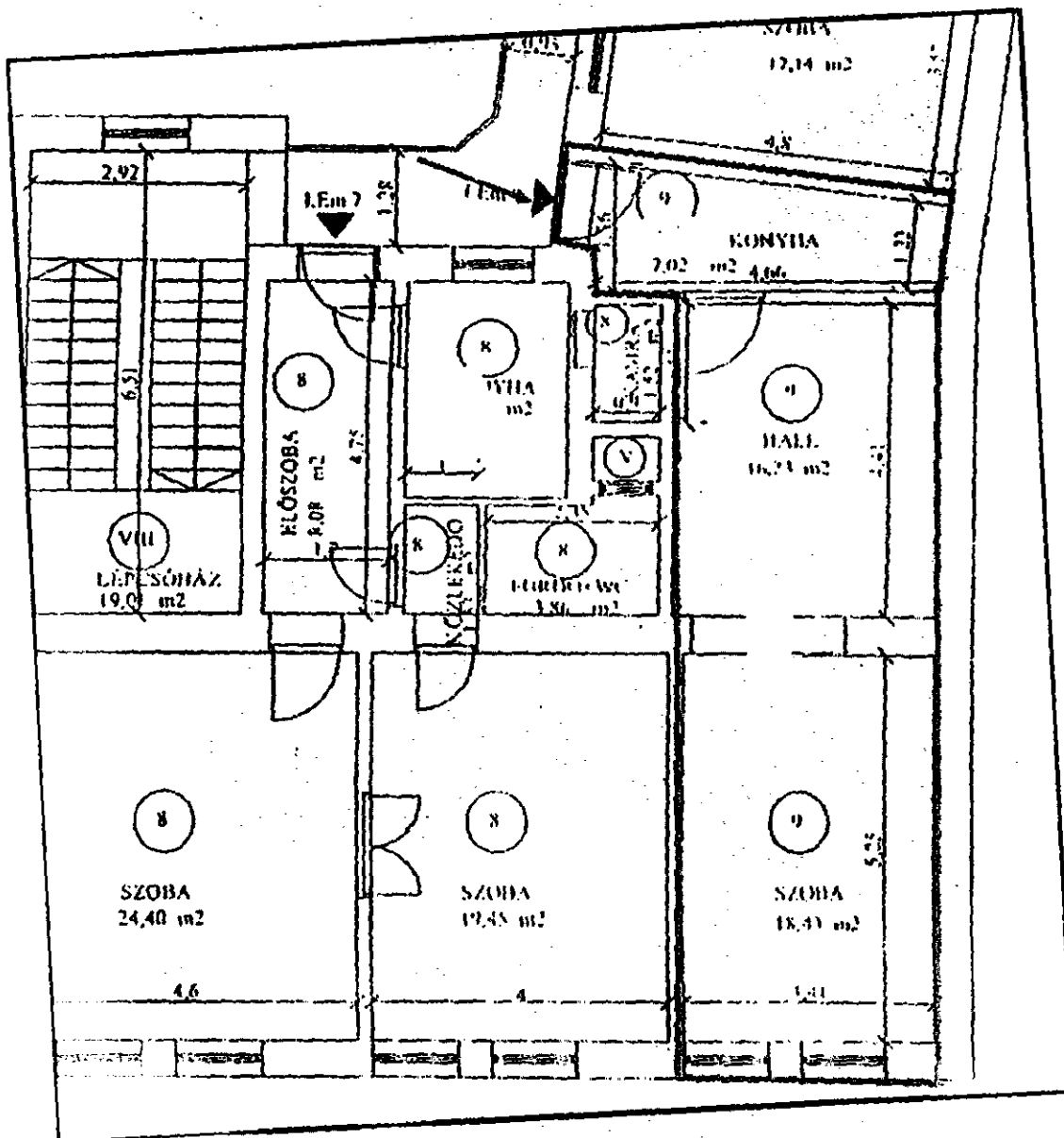
valamint a közös tulajdonból 475/10000 tulajdoni hányad

12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Nagyfuvaros utca 5. sz. 1. emelet 12. alatti lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat



05. homlokzat



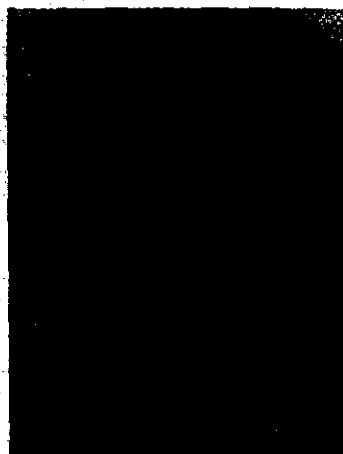
06. belső udvar



07. bejárat



08. leköötött vízóra



09. kiszereelt villanyóra



10. leköötött gázóra



11. fával burkolt, átázott mennyezet



12. konyha



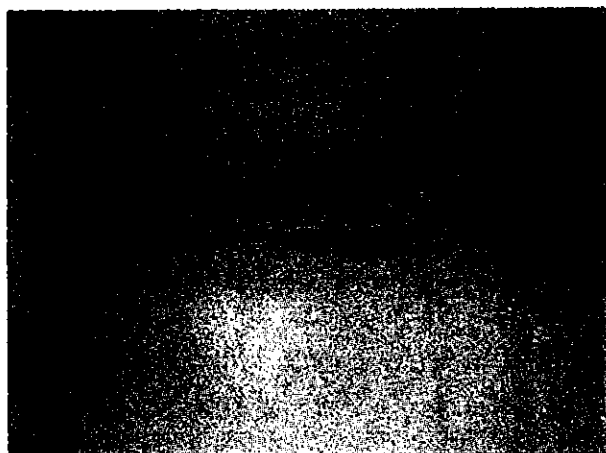
13. konyha



14. felázás



15. hall



16. mennyezeti beázás



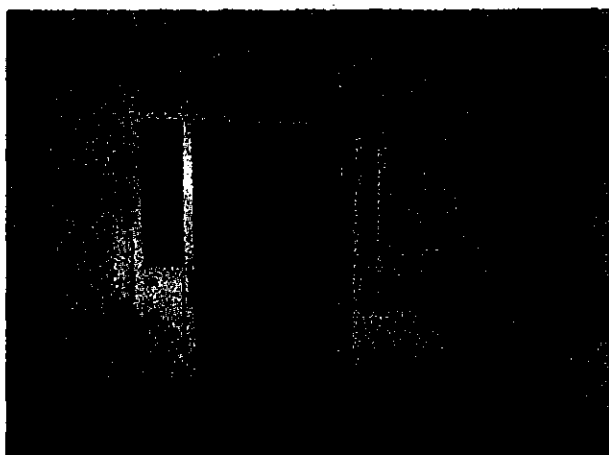
17. szoba



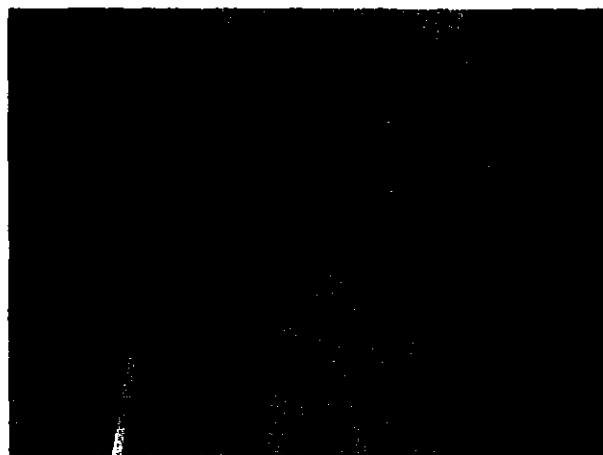
18. vetemedett ablak



19. gázkonvektor helye



20. átjáró a szoba és a hall között



21. mennyezeti beázás



22. beázás



23. konyha

R



NYILV. TART. SZ. 000450/2010
JGK-630

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.: 000450/2010
Iktatószám: JGK-630

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Népszínház utca 26. 1. emelet
24.



szám alatti

34682/0/A/19 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. december

258.
S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-630
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Népszínház utca 26. 1. emelet 24.
Helyrajzi száma	: 34682/0/A/19
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	: 33 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 33 m ² Fajlagos m2 ár: 428 406 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1079 m ²
Eszmei hányad	: 172 / 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: **14 140 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-egyszáznegyvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **4 080 000 Ft**
azaz **Négymillió-nyolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **9 190 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-egyszázkilencvenezer- 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.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1084 Budapest, József utca 69.

Adószám: 1227-0002-42

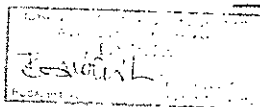
Céginformációk: www.cpr-ve.com

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, 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. 1. emelet 24.
Tulajdoni lap szerinti területe:	33,0 m ²
Helyrajzi száma:	34682/0/A/19
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 zártosuló 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
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

258
S

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg déli tájolású közbelső telekterületre épített, téglafalú, utcáfronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 2 emelet szintű társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglafalú 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 (vakolatmállás/mállás, foltosodás). A belső homlokzat szintén felújítandó állapotban van, jelentős vakolathibák, vakolathiányosságok tapasztalhatók itt is, a közlekedő folyosók aládúcoltak.

Az értékelt 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, vízóra nem fellelhető. Víztelvi lehetőség csak a konyhában, a bejárati ajtó melletti falon lehetséges, melegvíz ellátást biztosító rendszer, valamint fürdő és WC nem kiépített albetétben belül, az ingatlan komfort nélküli. Fűtési rendszer nem kiépített, kéménykürtő nem található lakrészben belül, a kiépített gázrendszer csak főzési lehetőséget biztosít. A 217 cm bejárati magasságú, 95 cm széles üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, biztonságtechnikailag elavult, cseréje, felújítása szükséges. A belső udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablakok (2 db) tok- és szárny szerkezete felújítandó állapotúak, a tok szerkezetek vetemedettek, az üvegtáblák nem hiányoznak. A helyiségek falszerkezetén és a mennyezeten lokálisan apróbb vízesedési nyomok láthatók, a padló- és falburkolatok elhasználódtak, felújításuk/cseréjük szükséges. A belső terek magassága 380 cm, ülégaléria 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 nyeregtető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablakok (2 db)	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	217 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	380 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű beltéri ajtó (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépített rendszer	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített rendszer	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsontra	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, villanyóra	közepes
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, 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 átrozdásodottak.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel és wc-vel, valamint fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel, vízvételi lehetőség lakáson belül biztosított, közcsontrára csatlakoztatott. A padló- és falburkolatok esztétikailag cserére érett állapotban vannak, lokálisan apróbb vizesedési nyomok láthatók a falszerkezeten és a mennyezeten.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	mozaiklap	festett	11,04 m ²	100%	11,04 m ²
szoba	parketta	festett	21,91 m ²	100%	21,91 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,05 m ²	100%	0,05 m ²
Összesen:			33,00 m ²		33,00 m ²
Összesen, kerekítve:			33 m ²		33 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 becserék. Olyan ingatlanok értébecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

A 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 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.

2021
6 oldal
50

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás 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 újraelőállítás költségeinek 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:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	1079 m ²
Eszmei hányad:	172 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	18,56 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	4 080 000 Ft , Négy millió-nyolcvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 26. 1. emelet 24.	VIII. ker., Fiumei út 21-23	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Népszínház negyed	VIII. ker., József utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	33	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		0%	-1%	0%	1%	0%
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:		-15%	-26%	-18%	-9%	-20%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		430 416	435 221	433 001	411 300	432 093
Fajlagos átlagár:		428 406 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 137 398 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 140 000 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):

14 140 000 Ft

azaz Tizennégymillió-egyszáznegyvenezer- Ft .

2023
8. oldal
S

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 26. 1. emelet 24.	VIII., ker., Bezerédj utca 10	VIII., ker., Bérkocsis utca	VIII., ker., II. János Pál pápa tér
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	33	40	35	34
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		120 000	99 000	100 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eitelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 700	2 546	2 647
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		4%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	3%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-7%	4%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		2 525 Ft/m ² /hó	2 648 Ft/m ² /hó	2 396 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 523 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 :	2 523 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		799 286 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	39 964 Ft
Igazgatási költségek:	2%	15 986 Ft
Egyéb költségek:	5%	39 964 Ft
Költségek összesen:		95 914 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		703 372 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		10 820 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 820 000 Ft

azaz Tízmillió-nyolcszázhuszezer- Ft.

264
5. oldal
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 hozamalapú számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	14 140 000 Ft	100%	14 140 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 820 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 140 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 140 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-egyszáznegyvenezer- 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, 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 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 épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1081 Budapest, Népszínház utca 26. 1. emelet 24.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 140 000 Ft
azaz Tizennégymillió-egyszáznegyvenezer- 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	☒

268
22. oldal
S

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp., Józsefvárosi Önkormányzat (Bp., VIII. ker. Doross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 201 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34682 hrsz-a 1079 m² alapterületű, természetben Bp., VIII. Népszínház u. 26. 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 törvényszabályok 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 telekiészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azaz, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az előbbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

16

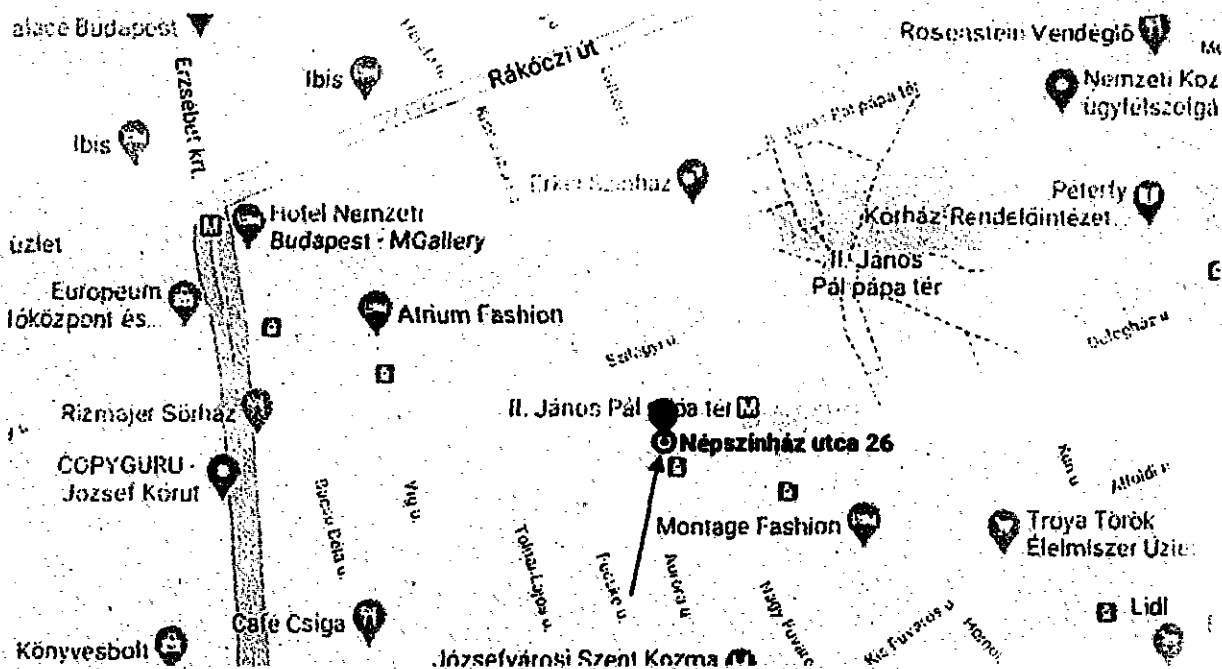
19./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34682/A/19 hrsz.-ú; 201/19 tulajdoni lapszámú, és a 19. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 19. számmal jelölt Bp., VIII. Népszínház u. 26. I.em.24. szám alatt található 33 m2 alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló oroklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő VIII. számú WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 172/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

20./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34682/A/20 hrsz.-ú; 201/20 tulajdoni lapszámú, és a 20. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 20. számmal jelölt Bp., VIII. Népszínház u. 26. I.em.25. szám alatt található 29 m2 alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló oroklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő VIII. számú WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 151/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

21./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34682/A/21 hrsz.-ú; 201/21 tulajdoni lapszámú, és a 21. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 21. számmal jelölt Bp., VIII. Népszínház u. 26. I.em.26. szám alatt található 30 m2 alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló oroklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 156/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

22./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34682/A/22 hrsz.-ú; 201/22 tulajdoni lapszámú, és a 22. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 22. számmal jelölt Bp., VIII. Népszínház u. 26. I.em.27. szám alatt található 36 m2 alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló oroklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő VIII. számú WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 188/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. társasház utcafronti bejárata



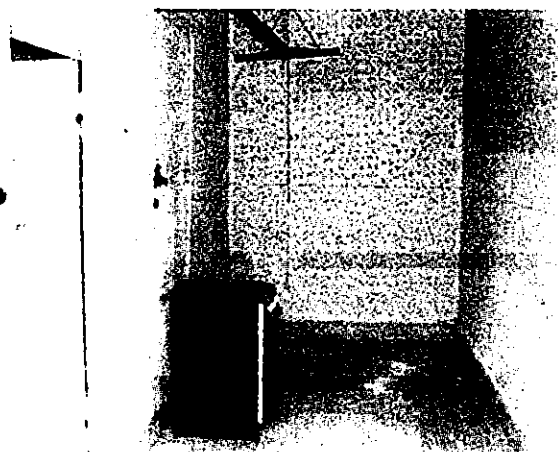
06. belső homlokzat



07. közlekedő folyosó



08. ingatlan bejáratának környéke



09. konyha



10. vízvételi lehetőség a konyhában



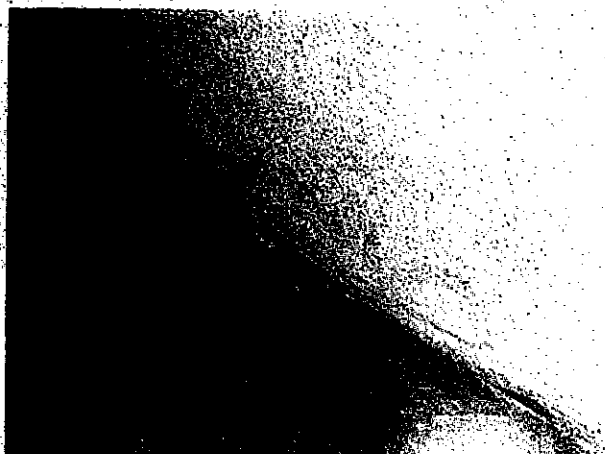
11. szoba



12. szoba



13. szoba



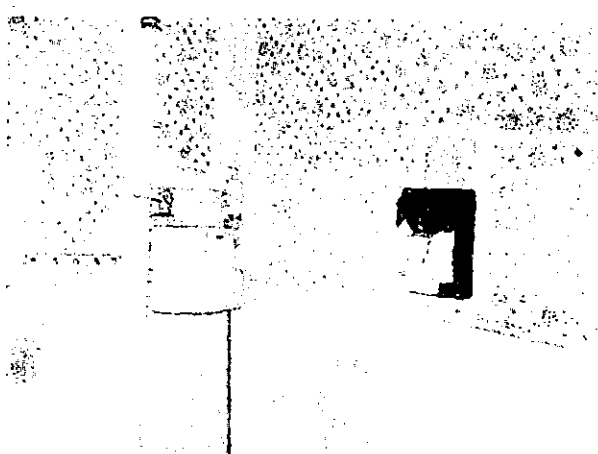
14. vakolathiba a falszerkezeten



15. vakolathiba a falszerkezeten

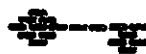


16. ázási nyomok a mennyezeten



17. gázóra és villanyóra

R



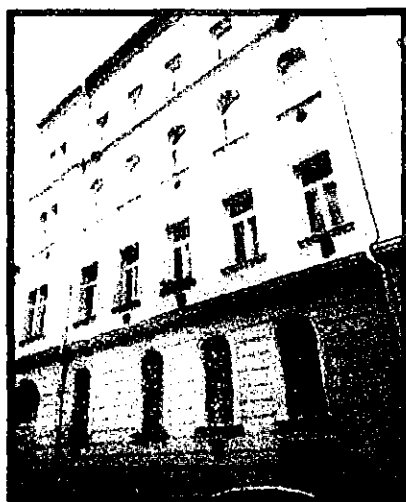
CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-637

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (41.)



sám alatti

35422/0/A/41 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. december

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-637
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (41.)
Helyrajzi száma	: 35422/0/A/41
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 41 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 41 m ² Fajlagos m ² ár: 129 830 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 550 m ²
Eszmei hányad	: 132 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **5 320 000 Ft**
azaz **Ötmillió-háromszázhuszezer-Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **1 600 000 Ft**
azaz **Egymillió-hatszázezer-Ft.**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **3 190 000 Ft**
azaz **Hárommillió-egyszázkilencvenezer-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.

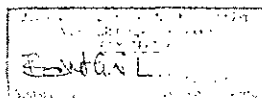
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. december 11.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 21.

2021 JAN 04.



OPR-Ingatlanértékelő Kft.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

1086 Budapest, Lujza utca 18.

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (41.)
Tulajdoni lap szerinti területe:	41,0 m ²
Helyrajzi száma:	35422/0/A/41
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Kálvária tér és a Magdolna utca között fekszik, a Lujza utcában. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó. Az aszfalt burkolatú utcába a Baross utca felől lehet behajtani, a parkolás a közterületen fizetős.

A közelben minden megtalálható, amire a mindennapokban szükség lehet, oktatási intézmények, üzletek, parkok, gyógyszertár, rendelő, stb. A tömegközlekedési ellátottságot a 9-es és 99-es autóbuszok, továbbá a 83-as trolibusz garantálja, melyekkel könnyen, gyorsan, átszállás nélkül elérhető többek között a Deák tér, Kálvin tér, Blaha Lujza tér is.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken fekszik, a Magdolna és a Lujza utca találkozásánál. Az épület utcafronti homlokzata felújított, melyet 2017-ben a Józsefvárosi Önkormányzat támogatott. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszófalás pince, földszint + 3 emelet kialakítással.

A vizsgált ingatlan utcafronti bejáratú, melynek bejárata kétszárnyú fémszerkezetes ajtó, biztonsági paraméterekkel nem rendelkezik, felújítandó állapotú. Az albetétbe meredek betonozott lépcsőn keresztül lehet lejutni, amely utcai szeméttel és építési törmelékkel teli. Bejáratí nyílás magassága 1,80 m, a raktár belmagassága 2,54 m. A pincehelyiség egylégterű, azonban a fal kis részen áttörésre került, mely a társasházi közös átjáróba vezet. Ezt a nyílást hasznosítás esetén meg kell szüntetni. Az ingatlan padozata simított beton, falai vakoltak, melyek rossz állapotúak, vakolathullás és salétromosodás látható sok helyen. Közművek, vízvételi lehetőség, és fűtés nincs kiépítve.

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

Összességében elhanyagolt, gyenge műszaki állapotú pincehelyiség.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, dryvit szigeteléssel ellátott	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezet	felújított

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	simított beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejáratí nyílás magassága:	1,80 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,54 m	normál
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	-	
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az alacsony bejáratí nyílás magasság miatt a funkciók korlátozottak.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. Az utcai homlokzat felújított, az udvari rész romos. A lábazati rész helyenként megrongált, itt a hungarocell szigetelés látható.

Albetét:

A pince lejáró lépcsőzete meredeken lejt lefelé, pihenő nincs a lépcsőfokok között. A lépcsőfokok sittal és szeméttel vannak teli. A belső térben salétromosodás és vakolatmállás látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik. Vízeshelyiség nincs kiépítve, és közművek sincsenek az ingatlanban.

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	sim.beton	vakolt	40,51 m ²	100%	40,51 m ²
mérési korrekció			0,49 m ²	100%	0,49 m ²
Összesen:			41,00 m ²		41,00 m ²
Összesen, kerekítve:			41 m ²		41 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELES

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

280
di
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:	550 m ²
Eszmei hányad:	132 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,26 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 600 000 Ft , Egymillió-hatszázezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (41.)	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	41	80	52	71	342	178
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	7 990 000	51 000 000	29 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		177 638	188 654	101 282	134 211	151 180
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	1%	2%	15%	7%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	5%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	0%	-10%	-20%
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:		-18%	-19%	7%	-5%	-23%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		145 574	151 961	107 865	127 567	116 182
Fajlagos átlagár:		129 830 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		5 323 030 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		5 320 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

5 320 000 Ft

azaz Ötmillió-háromszázhuszezer- Ft .

282
8. oldal
S

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (41.)	VII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Horváth Mihály tér	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	41	20	45	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	0%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-7%	-15%	-13%
Korrigált fajlagos alapár:		1 463 Ft/m ² /hó	1 025 Ft/m ² /hó	1 210 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 233 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 233 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	70%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		424 645 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	21 232 Ft
Igazgatási költségek:	2%	8 493 Ft
Egyéb költségek:	5%	21 232 Ft
Költségek összesen:		50 957 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		373 688 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		4 980 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 980 000 Ft

azaz Négymillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .

282
5. oldal
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 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:	5 320 000 Ft	100%	5 320 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 980 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	5 320 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

5 320 000 Ft

azaz, Ötmillió-háromszázhuszezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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:

Ingtalan címe: 1086 Budapest, Lujza utca 18. pince (41.)

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 5 320 000 Ft

azaz Ötmillió-háromszázhuszezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. december 11.

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	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaiker utca 55 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési
Megrendelés szám: 8000004/505871/2630
2020.12.09

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35422/0/A/41 helyrajzi szám

1066 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 18. pinceként. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni felelősség
raktár	41	0 0	132/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. Bejegyző határozat: 128072/1996/1996.06.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirattal meghatározott költségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítés idő: 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felülvizsgálat 128072/1996/1996.06.24

jogcím: 1993. évi XXVIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1063 BUDAPEST VIII. KER. Bajor utca 65-67.

III. RÉSZ

NEVEZETES 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

Nem hiteles tulajdoni lap

5

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 18. sz. alatti ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

1.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT / 1077 Budapest: Messelényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.11.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 638 tulajdoni lapon 35422 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 550 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Lujza utca 18. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyongkezelő KFT (Budapest, Ór. u. 8.) kezelésében lévő lakóház- ingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakítása az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül elő.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

I. Az ingatlanhoz tartozó földreszlet 550 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térbarkolattal együtt.

II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok,

287

19. oldal

90

pal-érez, központosírtó, zártfogó burkolattal, kiváltások, kemények, szigetelések, letőzér és egyenlő közös rendelkezés szerkezetek.

III. Bejárati kapu, toglakerítés: 9,90 fm

IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetek.

V. Az épületben lévő közmozgatók:

- elektromos hálózat, a közmozgatótól a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- gázvezeték hálózat, a közmozgatótól a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
- vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjéről a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- szennyvízcsatorna hálózat, a közmozgatótól a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közmozgatója

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉGEK

PINCE

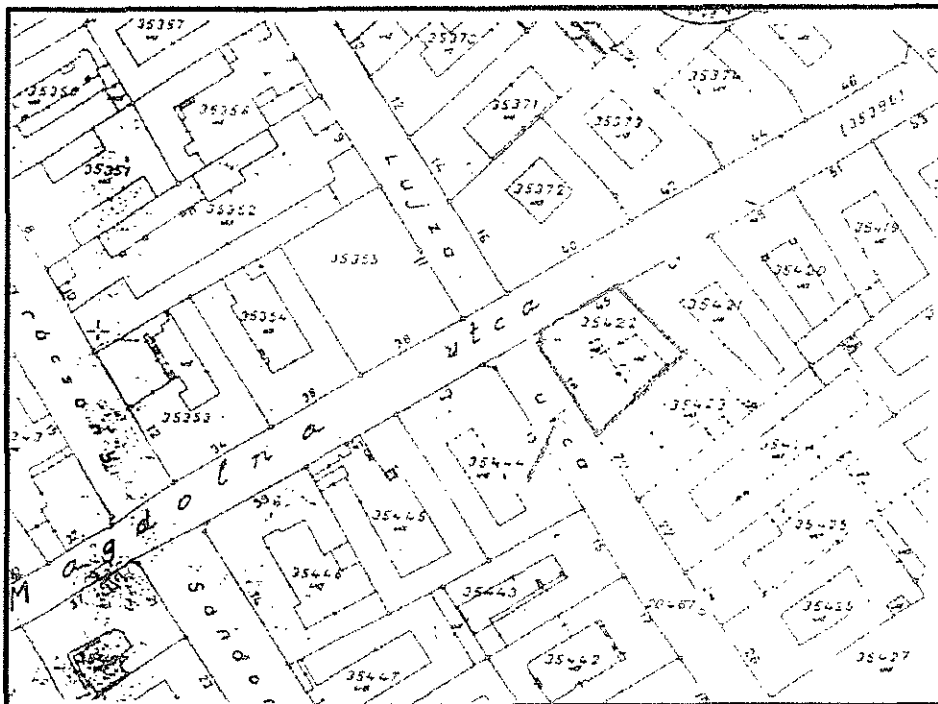
VI	jelu	lépcső	1,98 nm
VII	jelu	rekesz	1,49 nm
VIII	jelu	előtér	3,27 nm
IX	jelu	rekesz	5,02 nm
X	jelu	rekesz	13,30 nm
XI	jelu	átjáró	14,72 nm
XII	jelu	folyosó	7,90 nm
XIII	jelu	rekeszek	29,22 nm
XIV	jelu	tároló	29,85 nm
XV	jelu	folyosó	5,64 nm
XVI	jelu	rekeszek	9,86 nm
XVII	jelu	folyosó	2,48 nm
XVIII	jelu	folyosó	10,01 nm
XIX	jelu	rekeszek	28,68 nm
XX	jelu	folyosó	11,66 nm
XI	jelu	rekeszek	40,53 nm
XIII	jelu	folyosó	4,71 nm
XIII	jelu	rekeszek	11,19 nm
XIII	jelu	előtér	14,30 nm
összesen			227,64 nm

LOKÁLIS

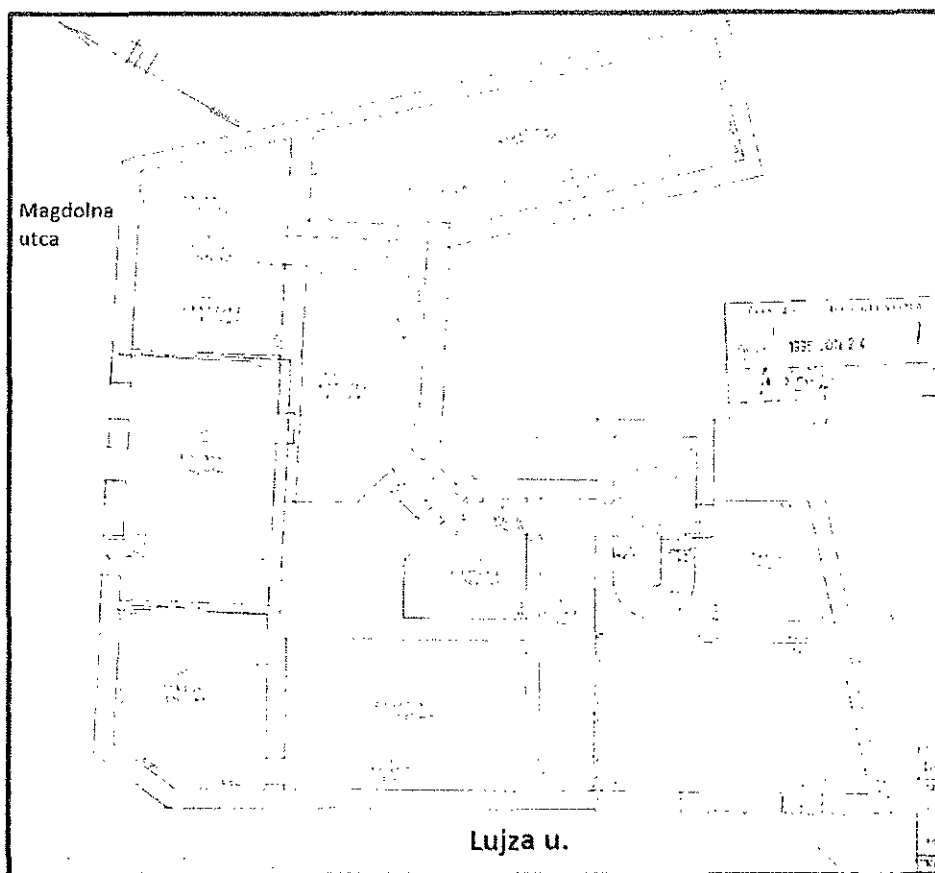
XXV	jelu	kapu	15,25 nm
XXVI	jelu	lépcsőház	14,31 nm
XXVII	jelu	előtér	67,41 nm
XXVIII	jelu	külön WC	1,05 nm

80

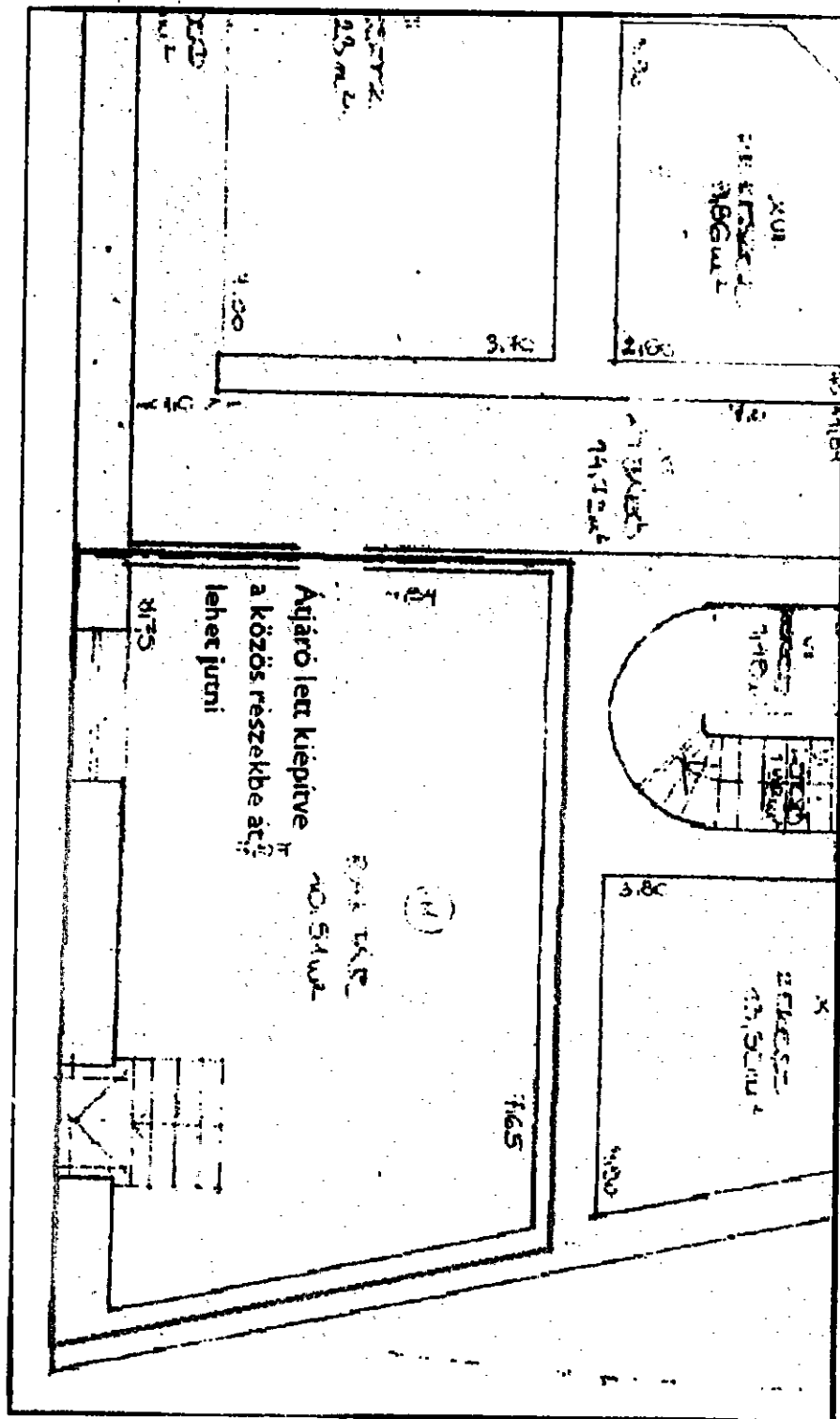
HELYSZÍNRAJZ



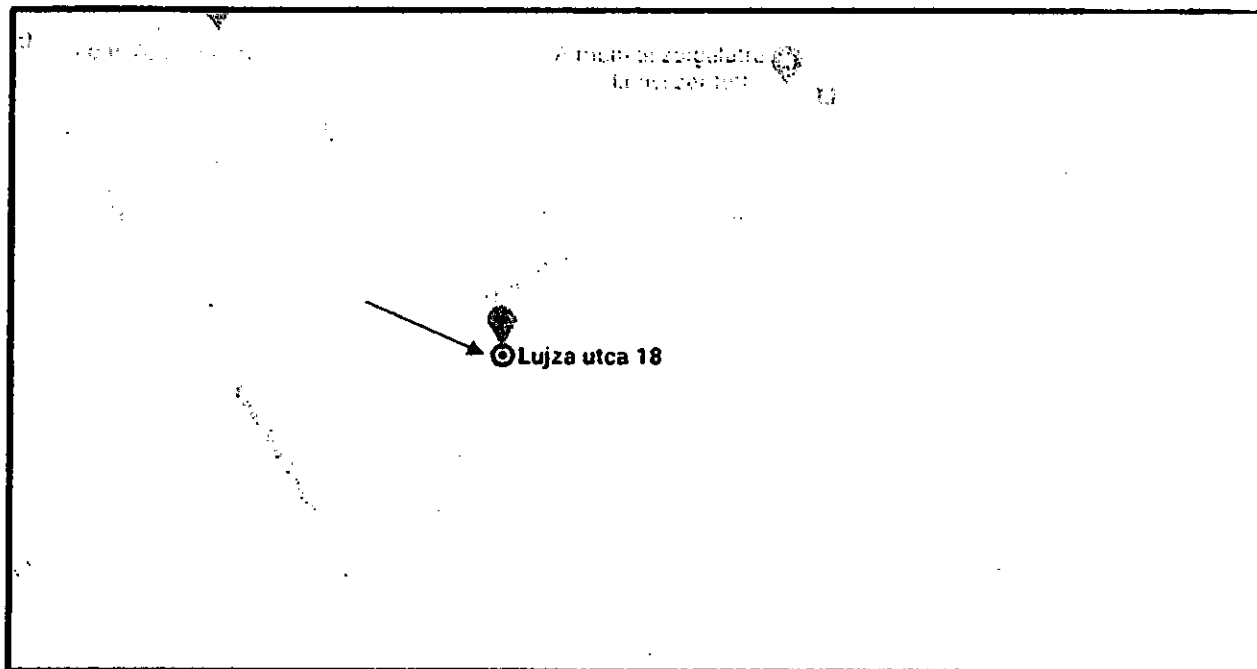
INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



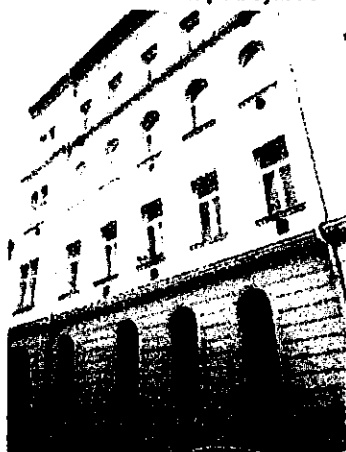
01. térkép



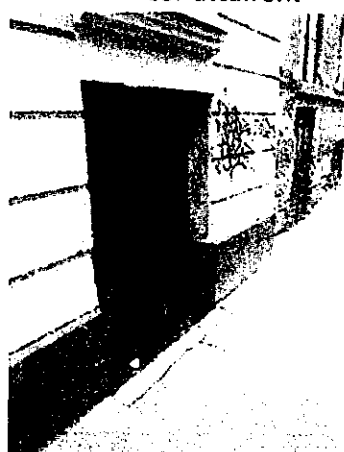
02. kapubejárat



03. utcafront



04. homlokzat



05. bejárat



06. bejárat



07. bejárat



08. lépcső



09. belső tér



10. áttört falazat



11. salétromos falazat



12. mennyezet



13. belső tér



14. közmű vezetékek a közös részen



15. átjáró (társasházi közös helyiség)



16. áttört falazat



17. pinceablak