



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 elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *nem kíván*

JOGI KONTROLL: *MNY*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ *u.*

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások 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, bérbevételükre nincs igény.

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

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

1. A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 44/A. földszint 7. szám alatti, 36018/0/A/7 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 6.140.000 Ft (255.833 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 11. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 18-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a XIX. század utolsó harmadában épült 4 emeletes ház földszintjén helyezkedik el, a belső udvarból megközelíthető. Közmű hálózata kiépített, de

Vh

mérőórák nincsenek. Az ingatlan szabálytalanul lett komfortosítva, a konyhában zuhanytálca és WC lett kiépítve. Fűtése gázkonvektorral, meleg víz ellátása villanybojlerrel megoldott. Bejárati ajtaja fa tok- és szárnyszerkezetű, ablaka a belső udvarra néz. Belmagassága 345 cm, burkolatai elhasználódottak, vakolathibásak. Összességében a lakás teljes felújítást igényel.

2. **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 44/A. II. emelet 43.** szám alatti, 36018/0/A/45 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 6.820.000 Ft (272.800 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 11. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 18-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a XIX. század utolsó harmadában épült lift nélküli 4 emeletes házban helyezkedik el, a nyitott közlekedőfolyosó felől megközelíthető. Közmű hálózata kiépített, mérőórái hitelesek. Fürdő és WC nincs kiépítve, vízvételi lehetőség a konyhában falikútról lehetséges. Fűtése gázkonvektorral megoldott, meleg víz ellátása nem biztosított. Bejárati ajtaja fa tok- és szárnyszerkezetű, fémráccsal védett, ablaka a belső udvarra néz. Belmagassága 345 cm, burkolatai elhasználódottak, vakolathibásak. Összességében a lakás teljes felújítást igényel.
3. **A Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 7-9. III. emelet 11.** szám alatti, 35381/0/A/50 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, 1 szobás komfortos lakás likvid forgalmi értéke 10.780.000 Ft (479.000 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. május 24. napján készített értébecslés alapján, amelyet Bártfai László független szakértő 2021. május 27-én aktualizált, a likvid forgalmi értéket 8.190.000 Ft (273.000 Ft/m²) összegben jóváhagyva. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as évek elején épült lift nélküli házban helyezkedik el, a nyitott függőfolyosó felől megközelíthető. Három helyiségből áll, szoba, konyha és fürdőszoba. Belmagassága 3,75 m; falai festettek, csempézettek. Közmű hálózata kiépített, villany-, gáz- és vízóra van. Fűtését gázkonvektor biztosítja. Összességében a lakás közepes állapotú, felújítást igényel.
4. **A Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 6. alagsor 8.** szám alatti, 35546/0/A/4 hrsz.-ú, 38 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 8.910.000 Ft (234.473 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. március 30. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. április 1-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, egy 1911-ben épült 5 szintes ház alagsorában helyezkedik el, a belső udvarról nyílik. Belső terének fal- és padlóburkolata erősen amortizált, talaj- és felszín menti vizesedés nyomaival. Közművek közül a villany és a víz rendelkezésre áll, gáz nincs. Fürdő és WC nincs kiépítve. Összességében az ingatlan jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan, teljes felújítást igényel.
5. **A Budapest VIII. kerület, Kun utca 12. V. emelet 48.** szám alatti, 34742/0/A/78 hrsz.-ú, 61 m² alapterületű, 2 szobás félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 16.050.000 Ft (263.114 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 24. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 25-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, az 1910/20-as években épült ház padlásterében helyezkedik el, a hátsó lépcsőházból megközelíthető. Belmagassága 2,50-2,60 m, hosszú közlekedő folyosóra és szoba, konyhára tagolt. Falai vizesek, salétromosak, penészesek. Fűtése és meleg víz ellátása nem megoldott, fürdő nincs, csak WC. Nyílászárói töröttek, vetemedettek. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge. A lakás nagyon leromlott állapotú, vizes, felújítása nagy költségigényű, nem gazdaságos, a vizesblokk környékén a lépcsőház található, megfelelő méretű strang nem elérhető, ezért a bérbeadás útján történő hasznosítását nem javasoljuk.
6. **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. földszint 6.** szám alatti, 36116/0/A/10 hrsz.-ú, 42 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 11.150.000 Ft (265.475 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 15. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 23-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Losonci negyedben, a XIX. század utolsó harmadában épült 3 emeletes ház földszintjén helyezkedik el, a belső udvarról megközelíthető. Belmagassága 415 cm. Közműrendszere kiépített, de mérőórák nincsenek. Fűtése és meleg víz ellátása nem megoldott, fürdő és WC nincs. Összességében a lakás lepusztult, felújítandó állapotú.

7. A Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 23. szám alatti, III. emeleti, 36590/0/A/20 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű, 1 szobás szükséglakás likvid forgalmi értéke 7.850.000 Ft (461.764 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 11. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 23-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Palota negyedben, egy 1909-ben épült 3 emeletes ház legfelső szintjén helyezkedik el, a közös térből vékony válaszfalal lett leválasztva. Bejárata a lépcsőházból, közlekedőfolyosón keresztül közelíthető meg. Belmagassága 2,50 m. Külön bejaratú WC helyiség tartozik hozzá. Összességében a lakás gyenge műszaki állapotú.
8. A Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. szám alatti, pinceszinti, 35488/0/A/20 hrsz.-ú, 185 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 12.920.000 Ft (116.402 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. december 21. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2021. május 27-én aktualizált, a likvid forgalmi értéket 11.628.000 Ft (62.854 Ft/m²) összegben jóváhagyva. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1920-as években épült ház pinceszintjén helyezkedik el. Bejárata a belső udvaron található önálló felépítményből nyílik, zsilipajtón, keskeny beton lépcsősoron – amely beleszámit az ingatlan hasznos területébe - megközelíthető. Belmagassága 200-250 cm, padozata simított beton, falai vakoltak, meszeltek, vizesek. Természetes fényt nem kap. A falszerkezeten kívül társasházi közös vezetékek húzódnak. Összességében az ingatlan műszaki és esztétikai felújítást igényel.
9. A Budapest VIII. kerület, Práter utca 58. földszint 194. szám alatti, 35728/17/A/194 hrsz.-ú, 47 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 15.380.000 Ft (327.234 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. május 10. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. május 18-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Losonci negyedben, az 1980-as években épült paneles szerkezetű ház földszintjén helyezkedik el, a zárt lépcsőházból megközelíthető. Bejárati ajtaja fa tok és szárnyszerkezetű, 197 cm magasságú, fémráccsal védett. Belmagassága 355 cm. Falai meszeltek, padlóburkolata PVC és padlófilc. Közműrendszerek közül csak a gáz nincs kiépítve, mérőórák nincsenek. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
10. A Budapest VIII. kerület, Stróbl Alajos utca 7. szám alatti, pinceszinti, 38839/11/F/1 hrsz.-ú, 246 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 15.550.000 Ft (63.211 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 11. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 18-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Százados negyedben, a Stróbl Alajos utca 7. szám alatti társasházi tömb D épületcsoportja által közrefogva helyezkedik el, terepszint feletti építmény nincs rajta. Bejárata fémszerkezetű ráccsal zárt lépcsősoron keresztül közelíthető meg. Közműrendszerek közül csak a gáz nincs kiépítve, mérőórák nincsenek. Padozata téglá és beton, falai erősen vakolathiányosak, a nyers téglafelületen vizesedés nyomai látszódnak. Összességében az ingatlan jelentős műszaki és esztétikai felújítást igényel.
11. A Budapest VIII. kerület, Üllői út 46. szám alatti, pinceszinti, 36388/0/A/33 hrsz.-ú, 78 m² alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke 10.050.000 Ft (128.846 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. június 1. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. június 3-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, az 1900-as évek fordulóján épült ház pinceszintjén helyezkedik el, utcafronti bejaratú, beton lépcsősoron át megközelíthető. Ajtaja 145 cm magas, belmagassága változó, maximum 260 cm. Fal- és padlóburkolata jelentősen sérült, talaj menti felvizesedés miatt. Fűtés és meleg víz ellátása nem megoldott, villany és víz van. Összességében az ingatlan műszaki állapota teljes felújítást igényel.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatokat az előterjesztés 12. számú mellékletében foglaltuk össze. A közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvű bérleti díj nem haladja meg a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelnék a lakások saját költségen, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása. Az előzetes felmérés alapján a lakások komfortosításának költsége nagyon magas az ingatlanok értékéhez és alapterületéhez képest.

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése szerint a külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város rehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások és helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges. A HVT területen elhelyezkedő Baross u. 118. pinceszint, Üllői út 46. pinceszint, Szentkirályi u. 23. III. emelet és a Dobozi u. 7-9. III/21. szám alatti ingatlanokra vonatkozóan a Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

A 182/2020. (V.7.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott 2019-2024. évre szóló gazdasági programban az önkormányzat azt tűzte ki célul, hogy „Az aktív vagyongazdálkodás a 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 Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja, továbbá a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése 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 és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető

tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

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

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

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

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján a versenyeztetés során a 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.

Melléklet:

1-11. sz. melléklet: 11 db értébecslés

12. sz. melléklet: Összefoglaló táblázat

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2021. (VI.17.) számú határozata

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

A képviselő-testület

1. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 44/A. földszint 7.** szám alatti, 36018/0/A/7 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakást, melynek kikiáltási árát 6.140.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
2. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 44/A. II. emelet 43.** szám alatti, 36018/0/A/45 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakást, melynek kikiáltási árát 6.820.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
3. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 7-9. III. emelet 11.** szám alatti, 35381/0/A/50 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, 1 szobás komfortos lakást, melynek kikiáltási árát 8.190.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
4. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 6. alagsor 8.** szám alatti, 35546/0/A/4 hrsz.-ú, 38 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakást, a kikiáltási árát 8.910.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
5. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kun utca 12. V. emelet 48.** szám alatti, 34742/0/A/78 hrsz.-ú, 61 m² alapterületű, 2 szobás félkomfortos lakást, melynek kikiáltási árát 16.050.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
6. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. földszint 6.** szám alatti, 36116/0/A/10 hrsz.-ú, 42 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakást, melynek kikiáltási árát 11.150.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
7. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 23.** szám alatti, **III. emeleti**, 36590/0/A/20 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű, 1 szobás szükséglakást, melynek kikiáltási

árát 7.850.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;

8. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. szám** alatti, pincszinti, 35488/0/A/20 hrsz.-ú, 185 m² alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 9.302.400 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
9. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 58. földszint 194. szám** alatti, 35728/17/A/194 hrsz.-ú, 47 m² alapterületű irodahelyiséget, melynek kikiáltási árát 12.304.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
10. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Stróbl Alajos utca 7. szám** alatti, pincszinti, 38839/11/F/1 hrsz.-ú, 246 m² alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 12.440.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
11. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 46. szám** alatti, pincszinti, 36388/0/A/33 hrsz.-ú, 78 m² alapterületű műhely helyiséget, melynek kikiáltási árát 8.040.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1-11. pontok esetében: 2021. október 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. június 7.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök





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-662

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A.
földszint 7.



szám alatti

36018/0/A/7 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-662
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. földszint 7.
Helyrajzi száma	: 36018/0/A/7
Ingatlan megnevezése	: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli (szabálytalanul komfortosított)
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 24 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 24 m ² Fajlagos m ² ár: 426 862 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1112 m ²
Eszmei hányad	: 92 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **10 240 000 Ft**
azaz **Tízmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 050 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-ötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **6 140 000 Ft**
azaz **Hatmillió-egyszáznegyvenezer- 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.

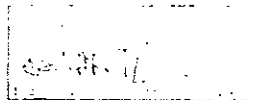
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

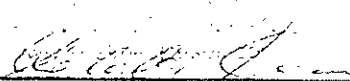
Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 3.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.


Budapest, 2021. február 11.

2021 FEBR 18.




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

2. oldal

9. 

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: bérleti általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. földszint 7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	24,0 m ²
Helyrajzi száma:	36018/0/A/7
Ingatlan megnevezése:	öröklakás
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 Orczynegyed kerületrészben, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő, szilárd burkolattal ellátott utcában, közbenső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház földszintjének udvari részén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznap napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg nyugati tájolású közbenső telekterületre épített, téglából készült, utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 4 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a födém acélgerendás, téglalobozatos poroszcsüveg födém. A részben kváderezett díszítéssel ellátott homlokzaton kőporos vakolat található, amely nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, lokálisan felszíni és talaj menti vizesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibákkal rendelkezik (vakolatmállás/omlás, foltosodás). A belső homlokzat szintén felújítandó állapotban van, a közlekedőfolyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a fém tartóelemek és korlátok átrozsdásodottak. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelt lakás bejárata a belső udvar felől nyílik. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített mérőórák közül gázóra fotózva, villanyóra eltávolítva, vízóra nem fellelhető. Víztelési lehetőség a konyhában lehetséges, zuhanyzótalca és WC is itt került elhelyezésre, egy légtérben. Az ingatlan komfortos besorolású. Fűtést a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektor biztosíthat, a bútoroktól nem szemrevételezhető, működőképessége a szemle időpontjában nem tesztelt, melegvíz-ellátást biztosító rendszer (hőtárolós villanybojler) a konyhában kiépített. A 200 cm bejárati magasságú, üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, előtte fémrács nem található, biztonságtechnikailag nem megfelelő állapotú, állapota miatt cseréje javasolt. Az udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db) tok- és szárny szerkezete korhadt, cseréje szoruló. A fal- és padlóburkolatok elhasználódtak, a konyha falszerkezetén vakolathibák láthatók, melyeket részben szakszerűtlenül javítottak. A belmagasság 345 cm, állógaléria beépítése nem lehetséges.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	WC és zuhanyzó a konyhával egy légtérben	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mozaiklap	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db)	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	200 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	345 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	parapetes gázkonvektor (nem szemrevételezhető)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	hőtárolós villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállítások:	villany, víz, gáz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingyatlan 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, a kőporos vakolaton az emeleti szinteken lokális vakolathibák, folytonossági hiányosságok láthatók. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozdásodottak.

Albetét:

Lakáson belül a bejárattal szemben lévő helyiségben biztosított a főzési lehetőség, itt építették ki a zuhanyzót és itt került beépítésre a WC is. Melegviz-ellátást biztosító rendszer kiépített, nem tesztelt. Fűtést parapetes gázkonvektor biztosíthat, a felhalmozott bútoroktól nem látható, a külső homlokzaton parapet kürtő megtalálható. A padló- és falburkolatok felújítandó állapotban vannak, a szemle időpontjában a lakás alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyóra eltávolítva
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízóra nem található
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – vélelmezhetően parapetes gázkonvektor (1 db), nem fotózható
- Melegviz-ellátás – melegviz-ellátást biztosító rendszer megtalálható, nem tesztelt
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított, az elmúlt időszakban nem hasznosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
szoba	parketta	festett	15,05 m ²	100%	15,05 m ²
főzőfülke, zuhanyzó, WC	mozaiklap	festett+csempe	4,94 m ²	100%	4,94 m ²
előszoba	mozaiklap	festett	2,95 m ²	100%	2,95 m ²
mérési korrekció			1,06 m ²	100%	1,06 m ²
Összesen:			24,00 m²		24,00 m²
Összesen, kerekítve:			24 m²		24 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon 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 beclése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítés: kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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 újraelőállítás értékeit 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:	1112 m ²	
Eszmei hányad:	92	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,23 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 050 000 Ft	, Kettőmillió-ötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. földszint 7.	VIII. ker., Kőrös utca 12.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 9.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Kálvária tér környéke	VIII. ker., Lujza utca 27.
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	24	25	25	26	23	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 800 000	13 490 000	13 900 000	13 900 000	14 750 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		460 800	485 640	481 154	543 913	474 107
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	1%	-1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	-15%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-3%	0%	-3%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-12%	-21%	-11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		417 024	439 504	423 415	432 411	421 955
Fajlagos átlagár:		426 862 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 244 688 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 240 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), tetőtéri, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/31652903
- adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/31715507
- adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/31949394
- adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), 1. emeleti, 1 szobás, átlagos állapotú lakás, új nyílászárókkal, ingatlan.com/31394926
- adat: Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/32022348

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

10 240 000 Ft

azaz Tízmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. földszint 7.	VIII., ker., Kőrös utca 5.	VIII., ker., Orczy út	VIII., ker., Visi Imre utca
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	24	26	27	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	85 000	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 942	2 833	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	2%	3%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-3%	-6%	-6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-7%	-10%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:		2 736 Ft/m ² /hó	2 564 Ft/m ² /hó	2 765 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 688 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:	
placi adatok szerint bevételek :	2 688 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	619 315 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 30 966 Ft
Igazgatási költségek:	2% 12 386 Ft
Egyéb költségek:	5% 30 966 Ft
Költségek összesen:	74 318 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	544 997 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	8 380 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 380 000 Ft

azaz Nyolcmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	10 240 000 Ft	100%	10 240 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 380 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			10 240 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 240 000 Ft

azaz, Tízmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. földszint 7.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 10 240 000 Ft
 azaz Tízmillió-kettőszáznegyvenezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. február 3.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. február 11.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatási Felügyeleti Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 99. 1118 Budapest, I. 415

Cím: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Felj. márc. 01
Munkatervszám: 8130104 45755-2021
2021.01.28

BUDAPEST VIII. KER.

Felhívás: 36018/0/A/7 helyre adás

1089 BUDAPEST VIII. KER. Diószegi Sámuel utca 44/A. földszint 7. (földszint) 'Köznevelési központ'

IRÉSZ

1. Az egyes önálló ingatlan adatok

Ingatlan	Tartalom	Terület	Számok	Érték	Tulajdoni Csoport
1/1	1/1	02	02/0000	02/0000	02/0000

1/1 02/0000 02/0000 02/0000

Ingatlan határozat: 2021.01.28. 1089/01/2021/00103

2. Összesen határozat: 2021.01.28. 1089/01/2021/00103

Tartalék:

Az alapítás óta az ingatlan tulajdonosai nem látnak el az ingatlanról.

IRÉSZ

3. Tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan tulajdonos: HÉSZELI László, anyja: 1950.01.10. 1089/01/2021/00103

Ingatlan tulajdonos: HÉSZELI László, anyja: 1950.01.10. 1089/01/2021/00103

Ingatlan tulajdonos: HÉSZELI László, anyja: 1950.01.10. 1089/01/2021/00103

Ingatlan tulajdonos: HÉSZELI László, anyja: 1950.01.10. 1089/01/2021/00103

Ingatlan tulajdonos: HÉSZELI László, anyja: 1950.01.10. 1089/01/2021/00103

Ingatlan tulajdonos: HÉSZELI László, anyja: 1950.01.10. 1089/01/2021/00103

IRÉSZ

1089/01/2021/00103

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont
alapító okirat

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

(Hrsz.: 36018)

1999.

Budapest VIII. kerület

FI FH 1999.09.28.
44735240001999



Társasháztulajdont alapító okirat

1. oldal

13. oldal
20:

Vh

*Budapest VIII. kerület**Józsefvárosi Önkormányzat***Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a*****I. Általános rendelkezések***

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata megbízásából eljáró Kisfaludy Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT (1082 Bp. VIII. ker. Kisfaludy u. 38. sz.), az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker. 36018 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a. száma alatt és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingerővel, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítése kijelölt – az 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és az 1998. (VI. 18.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

A társasház neve:***Budapest VIII. kerület, Diószeghy Sámuel utca 44/a. Társasház.******II. A közös és külön tulajdon***

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

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

- I. Telkek. 1112 m²
- II. Alapok és felmenő teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak, pillérek, kémények, telekhatároló kerítések
- III. Közbenso és záródémek, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, függőfolyosók szerkezete) az épületek szigetelése, lépcsők szerkezetei burkolattal együtt, a földemkénél és lépcsőkénél a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül
- IV. Tetőszerkezet tetőhéjalással

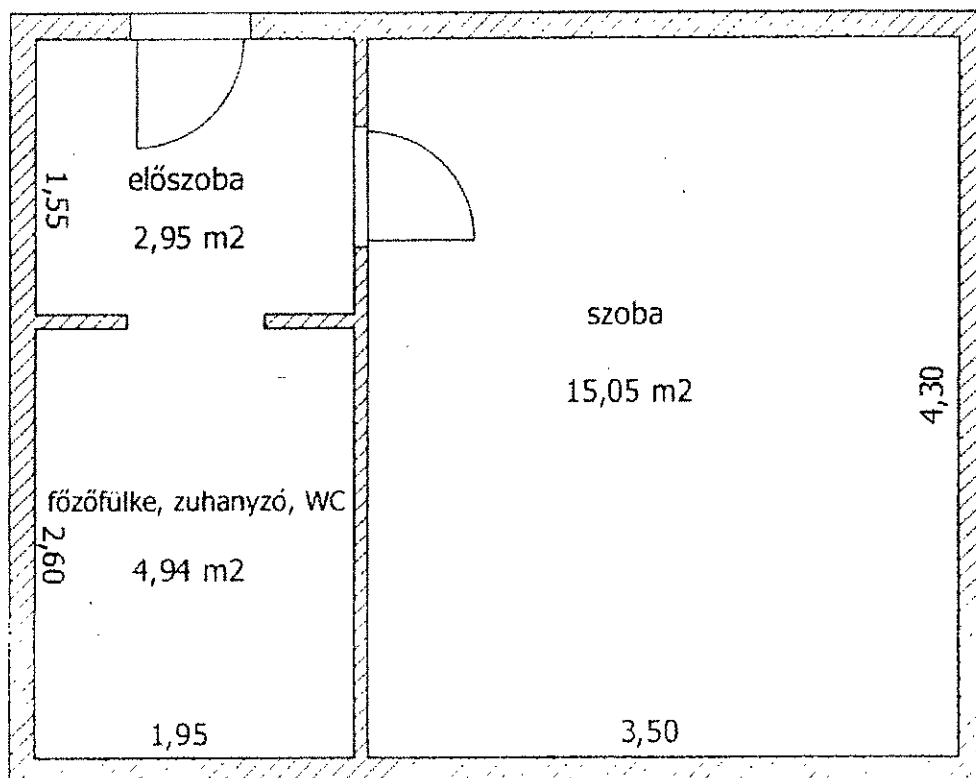
Vh

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat

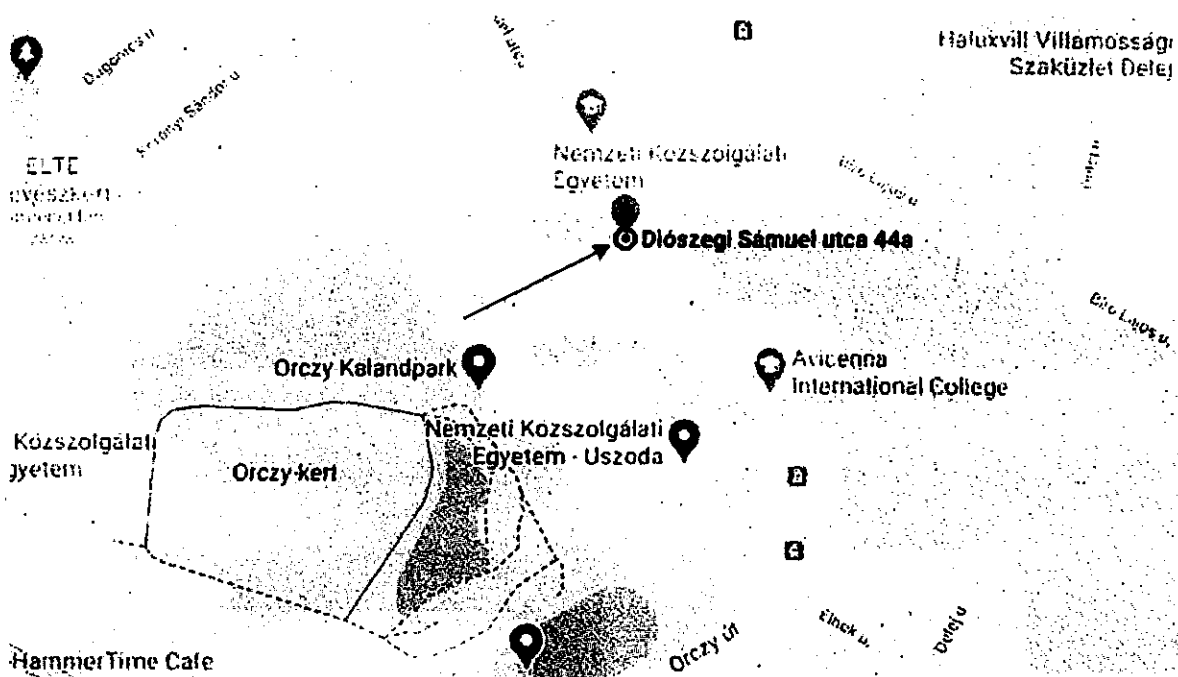
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a földszint 2. sz. alatti 1 szobás, 38 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 148/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a földszint 3. sz. alatti 1 szobás, 40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 154/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a földszint 4. sz. alatti 1 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 160/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a földszint 5. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 92/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a földszint 6. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 92/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a földszint 7. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 92/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a földszint 8. sz. alatti 1 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 158/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a földszint 9. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 92/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a földszint 10. sz. alatti 1 szobás, 23 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 87/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a földszint 11. sz. alatti 1 szobás, 23 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 87/10000 hányad.

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

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. belső udvari homlokzat



06. ingatlan bejárata



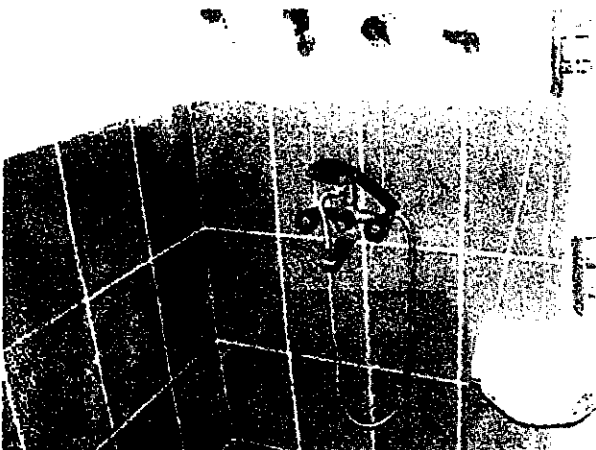
07. ingatlan bejártának környéke



08. főzőfülke, zuhanyzó, WC



09. főzőfülke, zuhanyzó, WC



10. főzőfülke, zuhanyzó, WC



11. főzőfülke, zuhanyzó, WC



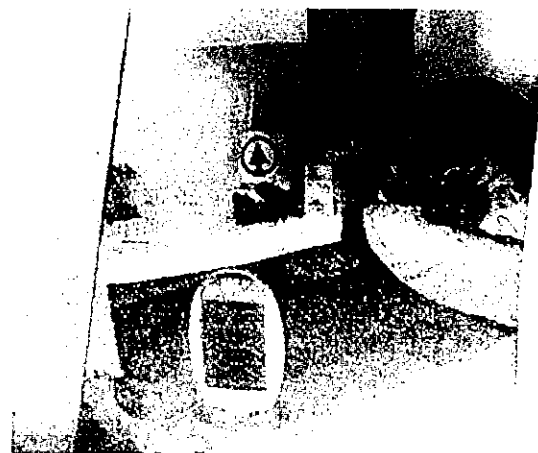
12. főzőfülke, zuhanyzó, WC



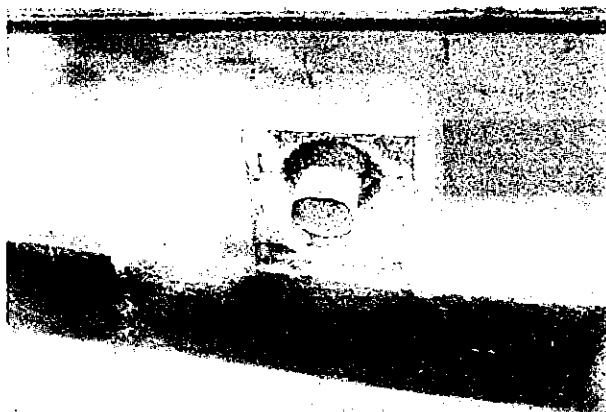
13. összefolyó a padozaton



14. szoba



15. szoba



16. parapet cső a homlokzaton



17. szoba falszerkezete



18. főzőfülke, zuhanyzó, WC falszerkezete



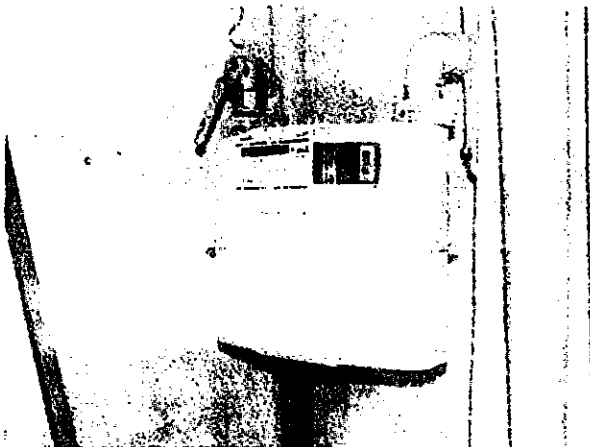
19. villanybojler



20. vakolathibák a falszerkezeten



21. vakolathibák a falszerkezeten



22. gázóra



23. villanyóra helye



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-661

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 2.
emelet 43.



sám alatti

36018/0/A/45 hrsz-ú

örökakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-661
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 2. emelet 43.
Helyrajzi száma	: 36018/0/A/45
Ingatlan megnevezése	: örökakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m ² ár: 454 604 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1112 m ²
Eszmei hányad	: 96 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	11 370 000 Ft
	azaz Tizenegymillió-háromszázhetvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 140 000 Ft
	azaz Kettőmillió-egyszáznegyvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	6 820 000 Ft
	azaz Hatmillió-nyolcszázhuszezer- 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.

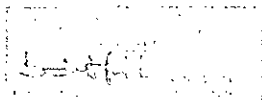
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 3.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 11.

2021 FEBR 18.



U-Értékelési és Ingatlanértékelési Kft.

1084 Budapest, Ór utca 8.

Tel: +36 1 454 6040

E-mail: info@u-ertekelo.hu

www.u-ertekelo.hu

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

29.

Vh

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, árveréshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 2. emelet 43.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m ²
Helyrajzi száma:	36018/0/A/45
Ingatlan megnevezése:	örökakás
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 Orczynegyed kerületrészen, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő, szilárd burkolattal ellátott utcában, közbelső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház második emeletének udvari részén érhető el. A parkolás a közterületen hétköznap napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

Az értékelte lakás bejárata a nyitott közlekedőfolyosó felől nyílik, lift nem beépített az épületben. Az albetét kiépített gáz, víz, közcatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített mérőórák fotózva. Víztételi lehetőség a konyhában fali kútról lehetséges, fürdő, WC nem kiépített, az ingatlan komfort nélküli besorolású. Fűtést a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektor biztosíthat, működőképessége a szemle időpontjában nem tesztelt, melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A 200 cm bejárati magasságú, üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, előtte oldalra nyíló fém ráccsal, melyek együttesen biztonságtechnikailag megfelelőnek mondhatók, ugyanakkor állapota miatt cseréje javasolt. Az udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db) tok- és szárny szerkezete felújítandó állapotú. A fal- és padlóburkolatok elhasználódtak, a konyha mennyezetén kisebb vakolatmállási nyom látható. A belmagasság 345 cm, állógaléria beépítése nem lehetséges.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: örökakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs kiépítve	
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db)	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	200 cm	
Átlagos belmagassága:	345 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű (2 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	parapetes gázkonvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállítások:	villany, víz, gáz, közcatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, villanyóra, vízóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az utcafronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, a kőporos vakolaton az emeleti szinteken lokális vakolathibák, folytonossági hiányosságok láthatók. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozsdásodottak.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel és wc-vel, valamint melegvíz-ellátást biztosító rendszerrel, fűtést parapetes gázkonvektor biztosíthat, működőképessége nem tesztelt. A padló- és falburkolatok felújítandó állapotban vannak, a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – parapetes gázkonvektor (1 db)
- Melegvíz-ellátás – melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem található
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított, az elmúlt időszakban nem hasznosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett	16,12 m ²	100%	16,12 m ²
konyha	mozaiklap	festett+csempe	7,98 m ²	100%	7,98 m ²
kamra	mozaiklap	vakolt, meszelt	1,45 m ²	100%	1,45 m ²
mérési korrekció			-0,55 m ²	100%	-0,55 m ²
Összesen:			25,00 m²		25,00 m²
Összesen, kerekítve:			25 m²		25 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát 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
- elhelyekedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módoként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása 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% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált 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 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:	1112 m ²	
Eszmei hányad:	96	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,68 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 140 000 Ft	, Kettőmillió-egyszáznegyvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 2. emelet 43.	VIII. ker., Kőrös utca 12.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 9.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Kálvária tér környéke	VIII. ker., Lujza utca 27.
megnevezése:	örökakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	25	25	25	26	23	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 800 000	13 490 000	13 900 000	13 900 000	14 750 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		460 800	485 640	481 154	543 913	474 107
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	1%	-1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	5%	0%	5%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-5%	0%	-5%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		-5%	-5%	-5%	-16%	-4%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		437 760	461 358	459 502	456 887	457 513
Fajlagos átlagár:		454 604 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 365 100 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 370 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), tetőtéri, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/31652903
- adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/31715507
- adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/31949394
- adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), 1. emeleti, 1 szobás, átlagos állapotú lakás, új nyílászárókkal, ingatlan.com/31394926
- adat: Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/32022348

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

11 370 000 Ft

azaz Tizenegymillió-háromszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 2. emelet 43.	VIII., ker., Kőrös utca 5.	VIII., ker., Orczy út	VIII., ker., Visi Imre utca
ingatlan megnevezése:	örökakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	25	26	27	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	85 000	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
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%	3%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-3%	-6%	-6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	-10%	-4%
Korrigált fajlagos alapár:		2 722 Ft/m ² /hó	2 550 Ft/m ² /hó	2 750 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 674 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 :	2 674 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	641 760 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 32 088 Ft
Igazgatási költségek:	2% 12 835 Ft
Egyéb költségek:	5% 32 088 Ft
Költségek összesen:	77 011 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	564 749 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	8 690 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 690 000 Ft

azaz Nyolcmillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	11 370 000 Ft	100%	11 370 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 690 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			11 370 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 370 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-háromszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 2. emelet 43.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 11 370 000 Ft
azaz Tizenegymillió-háromszázhetvenezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. február 3.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. február 8.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI., Budafok utca 29. 119 Budapest, 11 419

Üdülési hely: 371

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljegyzésként

Mezárólapjainak 81 00/01 05718 2021

2021.01.18

BUDAPEST VIII. KER.

Ha tartozik: 36018/0/A/45 ha. jogcíme: szomszédos

1089 BUDAPEST VIII. KER. Diószegi Sámuel utca 44/A. 2. emelet. területi felhatalmazás alatt

I RÉSZ

1. Az ingatlanosított terület területi jogviszonya	terület	szomszédos terület	szomszédos terület	területi jogviszony
terület	42	szomszédos terület	szomszédos terület	területi jogviszony
terület	25	terület	terület	területi jogviszony
területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony

2. Ingatlanosított terület: 2021.01.18. 09:15
 Tartozások

Az ingatlanosított terület hivatkozott mellékletjének

II RÉSZ

területi jogviszony	terület	terület	terület	terület	terület
területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony
területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony
területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony	területi jogviszony

III RÉSZ

TERÜLETTULAJDONI LAP

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

**Társasháztulajdönt
alapító okirat**

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

(Hrsz.: 36018)

1999.

Budapest VIII. kerület

FI FH 1999.09.29.

44735240301999



Társasháztulajdönt alapító okirat

1. oldal

25. oldal

40.

VH

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat**Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata megbízásából eljáró Kisfaludy Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT (1082 Bp. VIII. ker. Kisfaludy u. 28. sz.), az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker. 36018 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a szám alatt és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elődegenítésre kijelölt – az 1993. évi LXXVIII. sz. lt. és ill. az módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és az 1998. (VI. 18.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Diószeghy Sámuel utca 44/a. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

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

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

- I. Telkek 1112 m²
- II. Alapok és felmenő teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak, pillérek, kémények, telekhataroló kerítések
- III. Közbenso és zárófödémek, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, függőfelyosók szerkezetek) az épületek szigeteléseit, lépcsők szerkezeti burkolattal együtt, a födémeknél és lépcsőknél a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül
- IV. Tetőszerkezet tetőhéjalással

Budapest VIII. kerületJószékvárosi Önkormányzat

- V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, légudvarok-falai, kéményfedkővek.
- VI. Lakatos- és asztalosszerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Épületbádogos-szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, pátkönyvek, esővíz elvezető csatornák, falfedések).
- VIII. Külsőlépcsőzet, homlokzatburkolatok, közös helyiségek vakolatjai, burkolatai, berendezési tárgyai.
- IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdonú illetőségek vízvezetékjáratáig, a közös helyiségek víz ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- X. Csatornabekötés csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdonú illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.
- XI. Elektromosbekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdonú illetőségek fogvasztásméréjéig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Az épület vízszennyvíz, fentiekben meg nem jelölt berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezetek (ajtók, ablakok, zárak, vasalatok, stb.).

	Pince:	
XIII.	pincelépcső:	3,85 m ²
XIV.	tároló:	8,71 m ²
XV.	tároló:	27,97 m ²
XVI.	tároló:	36,57 m ²
XVII.	tároló:	18,16 m ²
XVIII.	tároló:	36,48 m ²
XIX.	tároló:	28,22 m ²
XX.	tároló:	66,03 m ²
XXI.	pincelépcső:	15,50 m ²
XXII.	pince:	70,55 m ²
XXIII.	pince:	68,79 m ²
XXIV.	tároló:	98,66 m ²
	Földszint:	
XXV.	kapualj:	20,12 m ²
XXVI.	udvar:	251,56 m ²
XXVII.	légudvar:	1,21 m ²
XXVIII.	légudvar:	1,00 m ²
XXIX.	közös WC:	9,57 m ²
XXX.	melieklépcsőház:	11,05 m ²
XXXI.	légudvar:	1,21 m ²
XXXII.	kapualj:	25,73 m ²
XXXIII.	légudvar:	1,21 m ²
XXXIV.	közös WC:	10,16 m ²
XXXV.	udvar:	56,87 m ²

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat

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

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

A társasházhoz összesen 87 db külön tulajdonú ingatlan tartozik

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

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

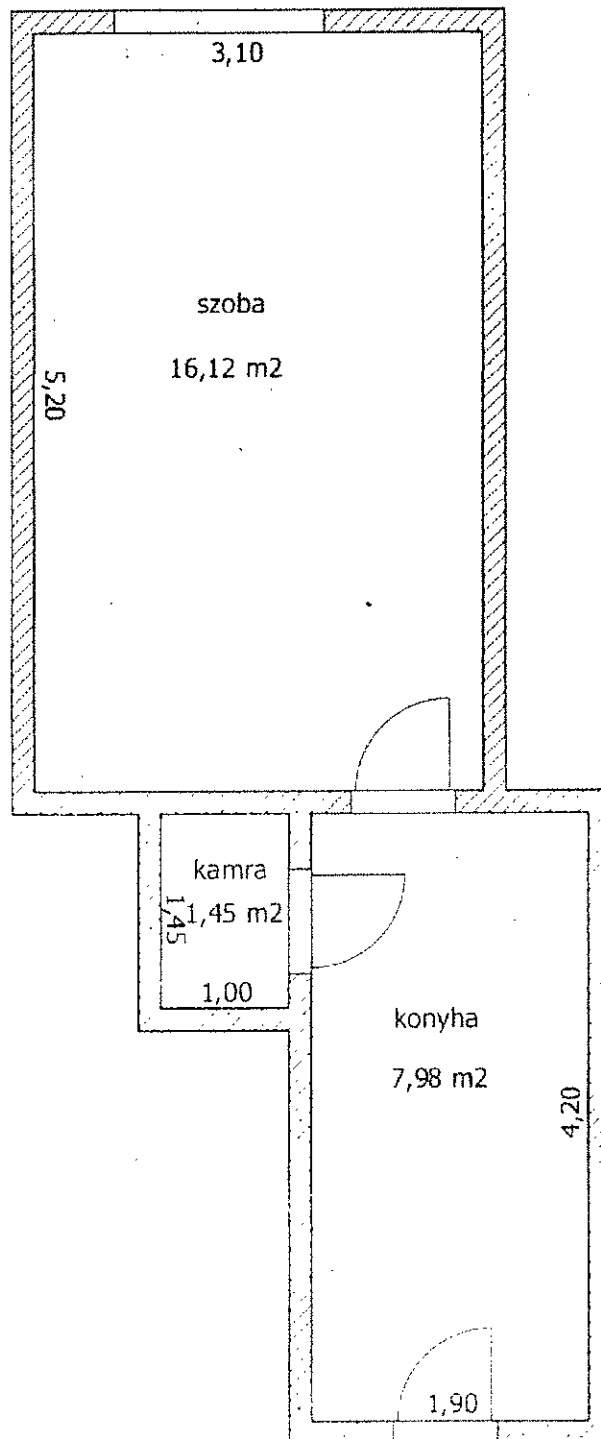
1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 36018.A/1 hrsz. alatt felvetett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 44/a földszint 1. sz. alatti 1 szobás, 42 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel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

VH

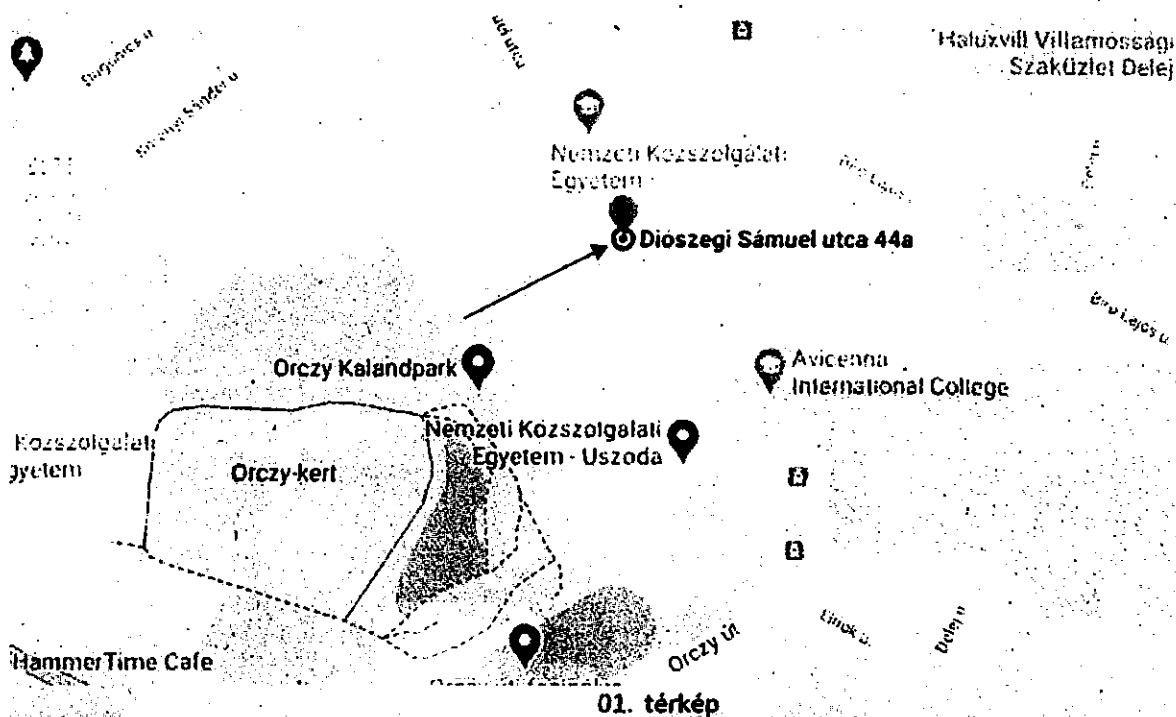
Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat

42. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 42. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/42 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a II. emelet 40. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 96/10000 hányad.
43. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 43. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/43 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a II. emelet 41. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 96/10000 hányad.
44. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 44. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/44 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a II. emelet 42. sz. alatti 1 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 160/10000 hányad.
45. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 45. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/45 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a II. emelet 43. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 96/10000 hányad.
46. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 46. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/46 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a II. emelet 44. sz. alatti 1 szobás, 33 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 125/10000 hányad.
47. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 47. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/47 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a II. emelet 45. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 94/10000 hányad.
48. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 48. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/48 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a II. emelet 46. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 91/10000 hányad.
49. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 49. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/49 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a II. emelet 47. sz. alatti 1 szobás, 37 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 144/10000 hányad.
50. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 50. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/50 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a II. emelet 48. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 102/10000 hányad.
51. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 51. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36018/A/51 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a II. emelet 49. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 102/10000 hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



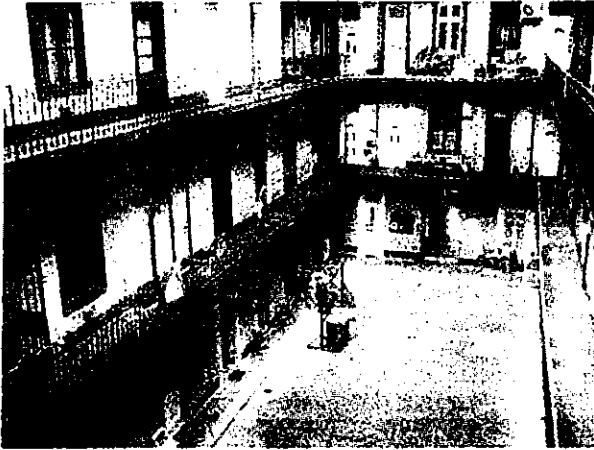
03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



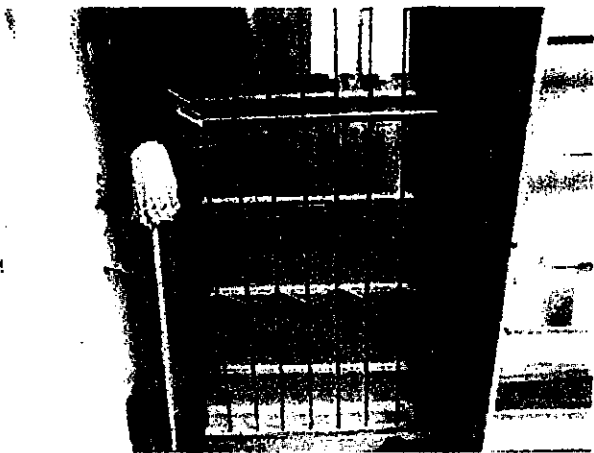
05. utcafronti lábázat



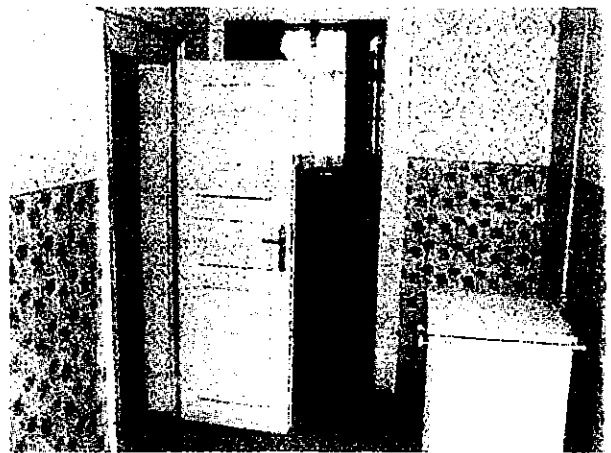
06. belső udvar és homlokzat



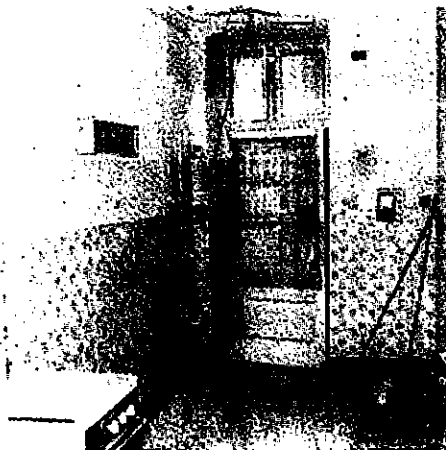
07. függőfolyosó



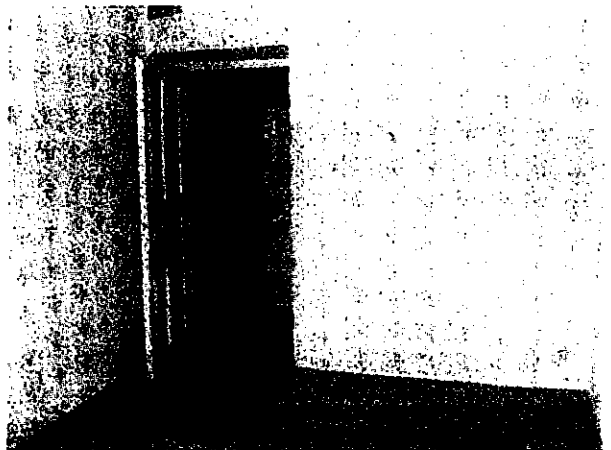
08. lakás bejárati ajtaja



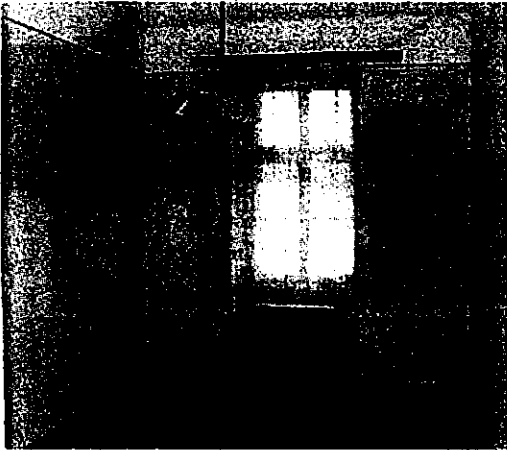
09. konyha



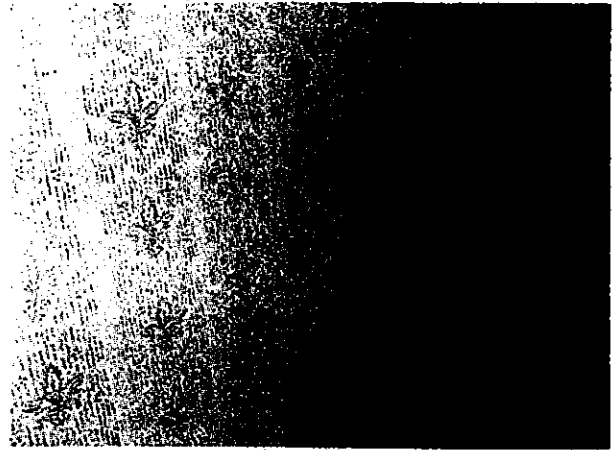
10 konyha



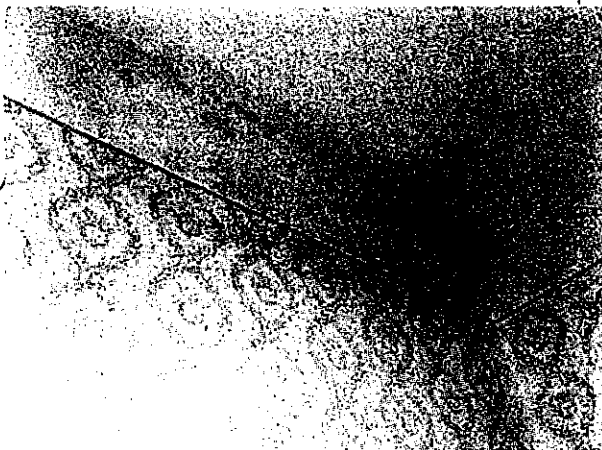
11. szoba



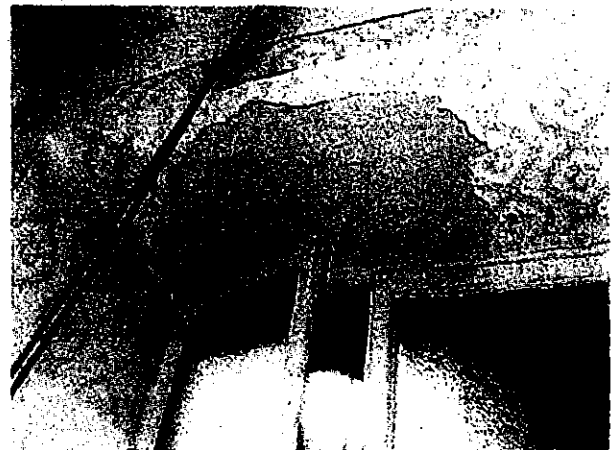
12. szoba



13. szoba falszerkezete



14. vizesedési nyom a falszerkezeten



15. vakolathiba a falszerkezeten



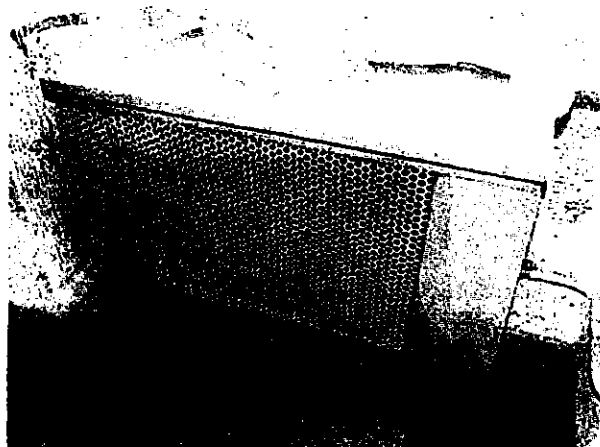
16. vakolathiba a falszerkezeten



17. konyha falszerkezete



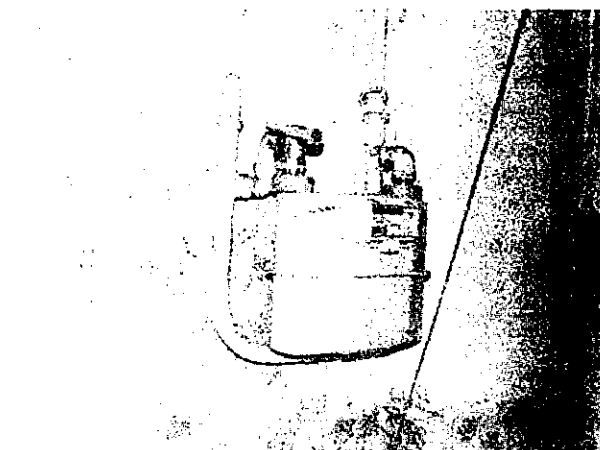
18. ablakszerkezet



19. parapetes gázkonvektor



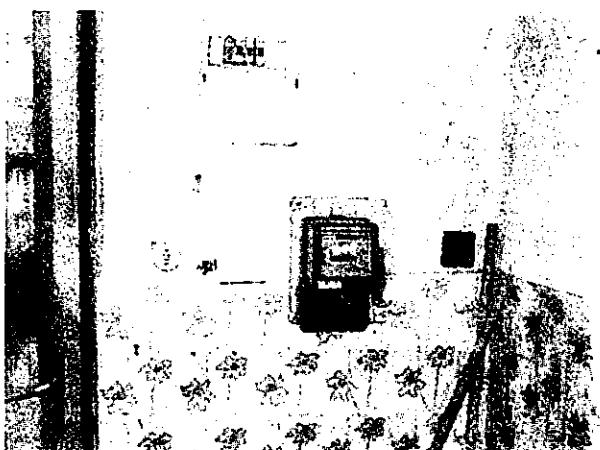
20. vízvételi lehetőség (konyha)



21. gázóra

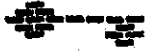


22. vízóra



23. villanyóra

R

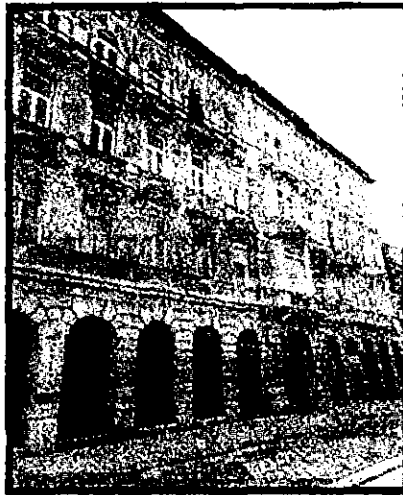


CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-293

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III. em. 11.



szám alatti

35381/0/A/50 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2019. május

Vh

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Dobozi u. 7-9. III/11.
HRSZ: 35381/0/A/50

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 479.000 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 14.370.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke: 10.780.000 Ft
Dátuma: 2019. május 24.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	455.050,17 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	13.250.000 Ft
Likvid forgalmi érték:	8.190.000 Ft

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

Budapest, 2021. május 27.

Bárfai László
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

51. Vh

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III. em. 11.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 30,0 m²
 Helyrajzi száma: 35381/0/A/50
 Ingatlan megnevezése: öröklakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerület részében, a Magdolna utca és a Népszínház utca közötti szakaszon fekszik, párhuzamosan a Fiumei úttal, a Dobozi utcában. Az úttest egy része nagykockakő, a másik fele aszfaltozott, és a járda is aszfaltozott. A parkolás a közterületen fizetős. Az utcában jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota felújítandó. Az épülettel szemben egy felújított ifjúsági park áll, nagy zöldfelülettel és sportolási lehetőségekkel.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-293
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III. em. 11.
Helyrajzi száma	: 35381/0/A/50
Ingatlan megnevezése	: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 30 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 30 m ² Fajlagos m ² ár: 479 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1175 m ²
Észmei hányad	: 123 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) 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:	14 370 000 Ft
	azaz Tizennégymillió-háromszázhetvenezer- Ft.
melyből a telek észmei értéke:	3 180 000 Ft
	azaz Hárommillió-egyszáznyolcvanezer- Ft.
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	10 780 000 Ft
	azaz Tízmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft.

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

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

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

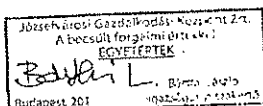
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. május 17., péntek
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. május 24., péntek

2019. MÁJ 31.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1082 Budapest, József u. 63-67.
1133 Budapest, József u. 63-67.
1133 Budapest, József u. 63-67.
1133 Budapest, József u. 63-67.

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

52. Vh

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 az elmúlt évtizedben felújításon esett át, a lábazati enyhe vizesedésen kívül szerkezeti hibák nem láthatóak. A homlokzat földszinti része kváderezett, az emeleti szintek klinker téglával díszítettek, a közlekedőfolyosók állapota megfelelő, aládúcolás nem látható. A belső udvar egésze zöldfelület nélküli betonozott, a magastető szerkezet állapota átlagos.

Albetét:

A konyhában, a lábazati rész felől kisebb felázások láthatóak, amely feltehetően a szomszédos helyiség felől kiinduló csőtörés miatt alakulhatott ki.

Bérlői megjegyzés:

A lakás üres, nem lakik benne senki.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	kerámia	festett+csempe	10,04 m ²	100%	10,04 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	2,44 m ²	100%	2,44 m ²
szoba	parketta	festett	17,38 m ²	100%	17,38 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			29,86 m ²		29,86 m ²
Összesen, kerekítve:			30 m²		30 m²

Megjegyzés:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüvegfüdémekkel, faszerkezetű, cseréppel héjazt magastetővel. Az értékelt ingatlan az épület 3. emeletén helyezkedik el, megközelítése a nyitott függőfolyosón keresztül lehetséges. Lift nincs kiépítve. Az épület utcafronti homlokzata kváderezett, a felsőbb szinteken kisméretű dísztéglával burkolt, egységes, jelentős szerkezeti hiba nem látható, enyhe vizesedés és vakolatmállás látható a lábazat környékén, a belső homlokzat és a közlekedőfolyosók állapota megfelelő.

Az albetét három helyiségből áll, szoba, konyha és fürdőszoba kialakítással. A fürdőszobában leszerelésre került a villanybojler, a wc, a mosdó és a kisméretű fürdőkád szaniterek pedig koszosak. A lakás fűtését gázkonvektor biztosítja, a falak festettek illetve csempézettek. A nyílászáró hagyományos gerébtokos szerkezetű ablak, mely az utcafrontra néz.

Az ingatlan gáz-, villany- és vízórával rendelkezik, belmagassága 3,75 m, mely galéria kiépítésre is lehetőséget ad. A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal.

Összességében kisebb felújítást igénylő, közepes állapotú öröklakás.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falazat	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg fődém szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	kváderezett, kisméretű dísztéglával burkolt, belső homlokzat vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, sík üvegezéssel, bejárati ajtó ráccsal védett	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,75 m	galériázható
Belső nyílászárók:	műanyag harmonika ajtó és fa szerkezetű teli ajtó	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler, jelenleg leszerelt	felújítandó
Meglévő közmű-kiállítások:	villany-víz-gáz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

Az ingatlan kisebb felújítást igényel.

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) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	1175 m ²	
Eszmei hányad:	123	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,45 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Díszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 180 000 Ft	, Hárommillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. II. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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:	1086 Budapest, Dobozl utca 7-9. III. em. 11.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Dobozl utca	VIII. ker., Orczy út
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	30	25	26	27	44	28
kínalat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		14 400 000	14 500 000	14 990 000	23 500 000	16 600 000
kínalat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínalat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		518 400	501 923	499 667	480 682	533 571
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-1%	-1%	3%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	3%	0%	-3%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	3%	0%	3%
általános műszaki állapot		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-3%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	0%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció:		-8%	-3%	-5%	-2%	-9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		476 928	487 869	476 682	470 107	483 416
Fajlagos átlagár:		479 000 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 370 000 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 370 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, első emeleti, komfortos, közepes állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28750925
- adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/27883868
- adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28162553
- adat: Magdolnanegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 2 szobás lakás, ingatlan.com/29041319
- adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari lakás, cserélt ablakokkal, ingatlan.com/28553714

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

14 370 000 Ft

azaz Tizennégymillió-háromszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III.	VIII. ker., Dobozi	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	30	32	25	26
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	95 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 813	3 420	3 462
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-8%	-3%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-8%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	-12%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		2 593 Ft/m ² /hó	3 027 Ft/m ² /hó	2 928 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 849 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, felújított állapotú, komfortos, 1 szobás, utcafronti tájolású lakás, ingatlan.com/28824086
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, átlagos állapotú, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28836092
3. adat: Corvinnegyed, 1 szobás, komfortos, átlagos-jó állapotú lakás, ingatlan.com/23909159

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 849 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	923 076 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 46 154 Ft
Igazgatási költségek:	2% 18 462 Ft
Egyéb költségek:	5% 46 154 Ft
Költségek összesen:	110 769 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	812 307 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	13 540 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 540 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	14 370 000 Ft	100%	14 370 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 540 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			14 370 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 370 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-háromszázhetvenezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III. em. 11.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **14 370 000 Ft**

azaz **Tizennégymillió-háromszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. május 17., péntek

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. május 24.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

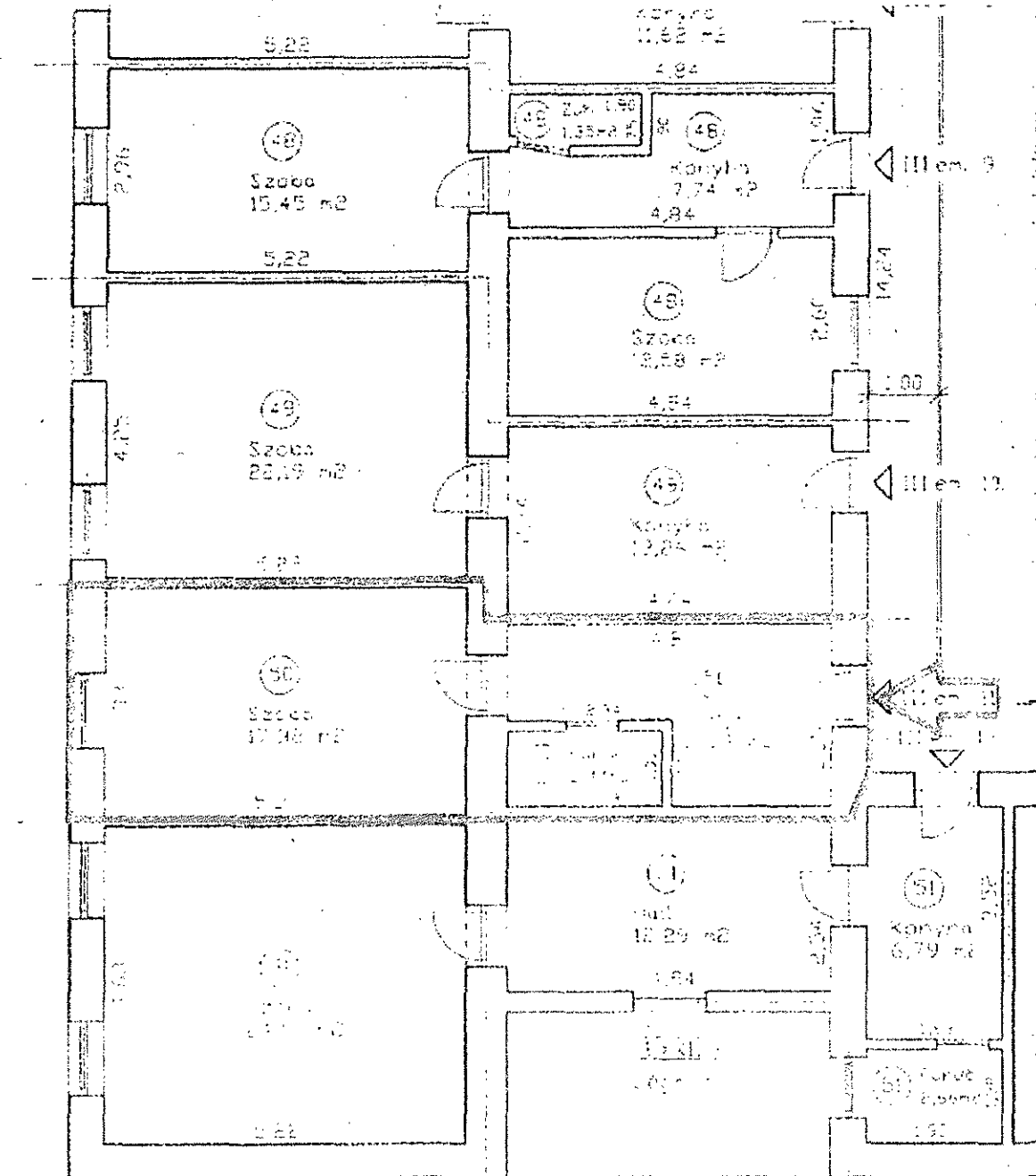
MELLÉKLETEK

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

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III. em. 11. Hrsz: 35381/0/A/50

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEN VEGYBÉRTÉK ÉRTŐMÉRŐ



Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok, út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldals: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 800004/197861/2019

2019.04.24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35381/0/A/50 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII KER. Dobosi utca 7-9 3. emelet. ajtó:11.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

névvezetés	terület m2	szobák száma egész/fél	személy hányad	tulajdoni hányad
------------	---------------	---------------------------	----------------	------------------

örökletén	30	1 0	100/10000	önkormányzat
-----------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 126216/1/2003/03 04.07

1. bejegyző határozat: 126216/1/2003/03 04.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékezetes idős: 126216/1/2003/03 04.07

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv. 1. § 212784/1993./11.01./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

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

közhaszn.: 10826507

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VEGE

BIZONYTÓ ERŐVÉNDELKEDÉSEK

62. Vrh

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Dobozi utca 7-9.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35381 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Dobozi utca 7-9. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 7-9. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

I	telek	1175,00 m ²
Piuce:		
II	tároló	71,48 m ²
III	közlekedő	6,29 m ²
IV	tároló	6,29 m ²
V	tároló	12,57 m ²
VI	tároló	1,40 m ²
VII	tároló	2,66 m ²
VIII	közlekedő	8,55 m ²
IX	tároló	1,80 m ²
X	tároló	34,11 m ²
XI	tároló	16,78 m ²

64. Vh

XII	tároló	14,95 m ²
XIII	tároló	13,35 m ²
XIV	tároló	12,28 m ²
XV	tároló	39,62 m ²
XVI	közlekedő	26,60 m ²
XVII	tároló	4,73 m ²
XVIII	tároló	4,73 m ²
XIX	tároló	4,73 m ²
XX	tároló	4,73 m ²
XXI	tároló	4,73 m ²
XXII	tároló	4,73 m ²
XXIII	tároló	4,73 m ²
XXIV	tároló	4,73 m ²
XXV	tároló	4,73 m ²
XXVI	tároló	4,73 m ²
XXVII	tároló	4,73 m ²
XXVIII	tároló	4,73 m ²
XXIX	tároló	4,73 m ²
XXX	tároló	4,73 m ²
XXXI	tároló	68,34 m ²
XXXII	tároló	2,38 m ²
XXXIII	lépcsőház	9,55 m ²
XXXIV	tároló	6,93 m ²
XXXV	tároló	6,32 m ²
XXXVI	tároló	11,90 m ²
XXXVII	közlekedő	19,79 m ²
XXXVIII	tároló	4,73 m ²
XXXIX	tároló	4,73 m ²
XL	tároló	4,73 m ²
XLI	tároló	4,22 m ²
XLII	tároló	3,22 m ²
XLIII	tároló	3,22 m ²
XLIV	tároló	3,22 m ²
XLV	tároló	3,22 m ²
XLVI	közlekedő	28,64 m ²
XLVII	tároló	3,36 m ²
XLVIII	előtér	2,64 m ²
XLIX	közlekedő	1,44 m ²

L	mosdó	2,80 m ²
LI	mosdó	4,86 m ²
LII	közlekedő	11,25 m ²
LIII	tartózkodó	7,22 m ²
LIV	tartózkodó	27,14 m ²
LV	víztároló	10,34 m ²
LVI	tartózkodó	6,05 m ²
LVII	szellőző gépház	4,36 m ²
LVIII	tartózkodó	19,17 m ²
LIX	tartózkodó	25,91 m ²
LX	szellőző gépház	15,04 m ²

Földszint:

LXI	kapualj	26,53 m ²
LXII	lépcsőház	16,98 m ²
LXIII	lépcsőház	11,93 m ²
LXIV	közös WC	16,40 m ²
LXV	légakna	2,69 m ²
LXVI	udvar	243,17 m ²
LXVII	udvar	57,68 m ²

I. emelet:

LXVIII	lépcsőház	16,08 m ²
LXIX	légakna	2,72 m ²
LXX	lépcsőház	10,73 m ²
LXXI	közös WC	14,83 m ²
LXXII	légakna	9,81 m ²
LXXIII	légakna	3,59 m ²
LXXIV	körfolyosó	58,63 m ²

II. emelet:

LXXV	lépcsőház	16,08 m ²
LXXVI	lépcsőház	10,73 m ²
LXXVII	közös WC	14,83 m ²
LXXVIII	körfolyosó	58,63 m ²

III. emelet:

LXXIX	lépcsőház	16,08 m ²
LXXX	lépcsőház	10,73 m ²
LXXXI	közös WC	18,30 m ²
LXXXII	körfolyosó	58,63 m ²

Padlástér:

LXXXIII	közlekedő	3,06 m ²
LXXXIV	padlástér	709,74 m ²

- LXXXV. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.
- LXXXVI. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók, erkély szerkezete, lépcsőszerkezetek.
- LXXXVII. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- LXXXVIII. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- LXXXIX. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.
- XC. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.
- XCI. Udvari burkolatok, téglakerítés.
- XCII. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XCIII. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi.
- XCIV. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XCV. Gázbekötés alap- és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei.




23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 7-9. I. emelet 13. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 108/10000 hányad.
24. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 7-9. I. emelet 14. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 114/10000 hányad.
25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 7-9. II. emelet 1. sz. alatti 1+1/2 szobás, 77 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 317/10000 hányad.
26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 26. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 7-9. II. emelet 2. sz. alatti 1 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 171/10000 hányad.
27. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 27. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/27 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 7-9. II. emelet 3. sz. alatti 1+1/2 szobás, 61 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 252/10000 hányad.
28. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 28. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 7-9. II. emelet 4. sz. alatti 1 szobás, 45 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 185/10000 hányad.
29. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 29. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 7-9. II. emelet 5. sz. alatti 2 szobás, 86 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 353/10000 hányad.
30. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 30. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/30 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 7-9. II. emelet 6. sz. alatti 2 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 169/10000 hányad.
31. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 31. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/31 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 7-9. II. emelet 7. sz. alatti 1 szobás, 38 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 158/10000 hányad.

50. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 50. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/50 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. III. emelet 11. sz.** alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 123/10000 hányad.
51. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 51. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/51 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. III. emelet 12. sz.** alatti 1 szobás, 46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 189/10000 hányad.
52. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 52. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/52 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. III. emelet 13. sz.** alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 115/10000 hányad.
53. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 53. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35381/A/53 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. III. emelet 14. sz.** alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 121/10000 hányad.

III. Felhatalmazás

A közös tulajdommal kapcsolatos elidegenítés joga a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Ebben az esetben is a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával rendelkezhet az elidegenítésről.

Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

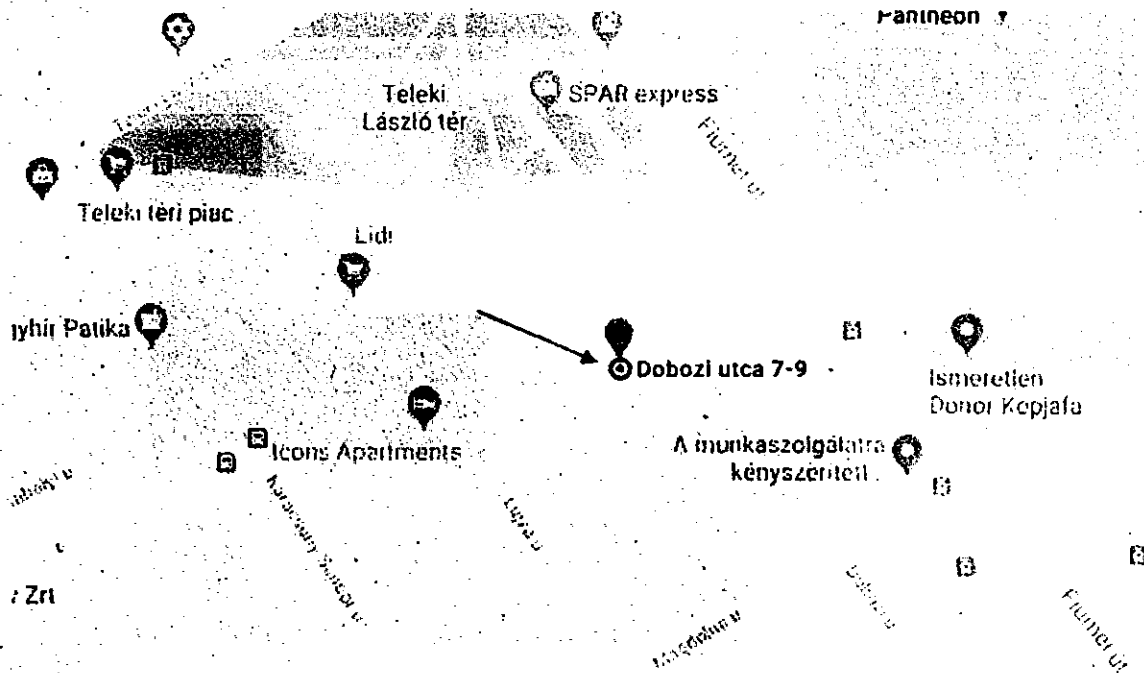
IV. Módosítás

A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III. em. 11. Hrsz: 35381/0/A/50

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZELÉK VIZELÉK ÉRTÉKELÉS



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. épülettel szemben lévő park

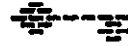


05. homlokzat

70. *Vh*

FOTÓMELLÉKLET:

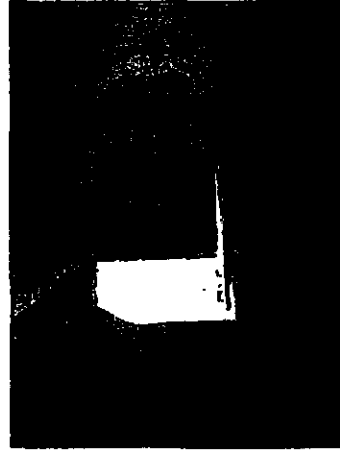
1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III. em. 11. Hrsz: 35381/0/A/50



OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEN VÉDELMEZÉS IRODÁJÁNA



06. kapubejárat



07. kapualj



08. belső udvar



09. lépcsőház



10. III. emeleti szint

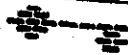


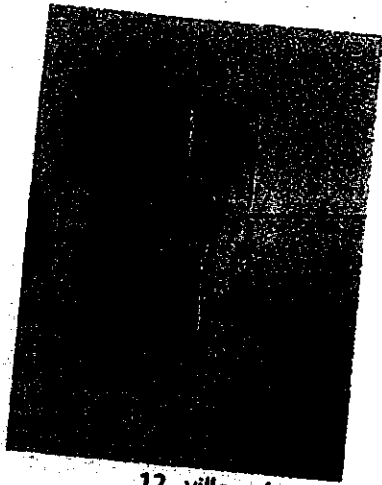
11. bejárat

71 K/R

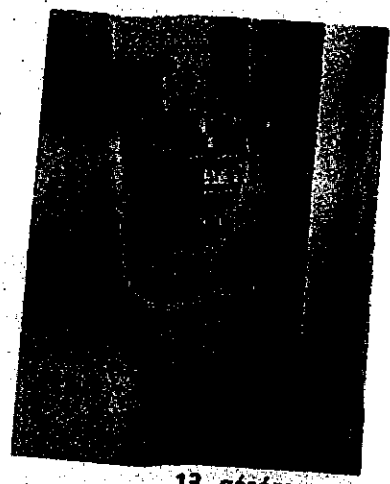
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III. em. 11. Hrsz: 35381/0/A/50

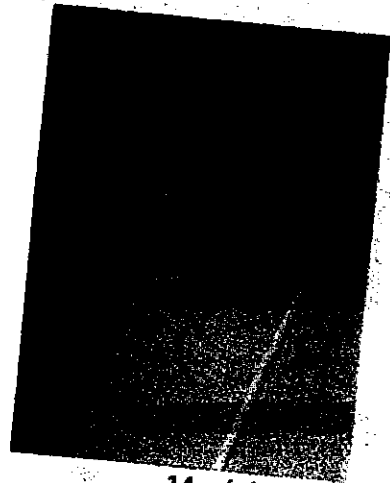

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
RÜGGEREN VÉDELŐZŐ ÉRTÉKELŐ



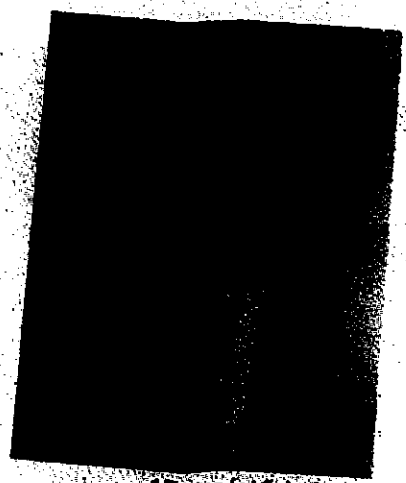
12. villanyóra



13. gázóra



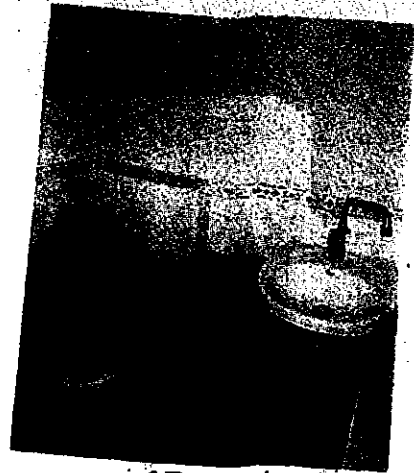
14. vízóra



15. gáztűzhely



16. konyha

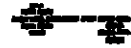


17. wc/mosdó

72 Vh
3

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. III. em. 11. Hrsz: 35381/0/A/50



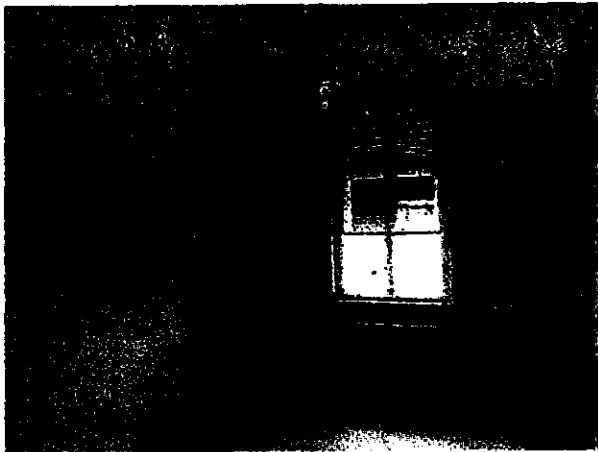
CPH-ÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEG VÉLEMÉNYEK ÉPTŐMŰVE



18. fürdőszoba



19. villanybojler helye



20. szoba



21. gázkonvektor



22. konyha



23. felázás



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-689

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Horváth Mihály tér 6. alagsor 8.



szám alatti

35546/0/A/4 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2021. március

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-689
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 6. alagsor 8.
Helyrajzi száma	: 35546/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat által megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 38 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 38 m ² Fajlagos m ² ár: 390 706 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 510 m ²
Eszmei hányad	: 92 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: alagsori
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:	14 850 000 Ft
	azaz Tizennégymillió-nyolcszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	1 310 000 Ft
	azaz Egymillió-háromszáztízezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	8 910 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-kilencszáztízezer- 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.

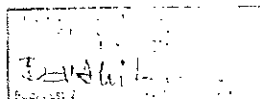
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. március 20.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. március 30.

2021 APR 01



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

2. oldal
75.

VK

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 6. alagsor 8.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 38,0 m²
 Helyrajzi száma: 35546/O/A/4
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Corvinnegyed kerületrésében, a Baross utca Nagykörúthoz közeli részén, a Horváth Mihály tér déli oldalán, annak Hock János utcában folytatódó közút mellett sarok telekterületre épített, utcafronti zártos társasház alagsori részén érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A Horváth Mihály tér dél-keleti oldalán, saroktelekre építet, utcafronti zártosú beépítésű, pince + földszint + 5 emelet szintosztású társasház 1911-ben épült Fehér Lajos tervei alapján. A társasház kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszüveg födémrel épült. Az épület utcafronti homlokzata megfelelő állapotú, a lábazati részen, mintegy 2-2,5 méteres magasságban terméskő burkolat található a lábazon, az emeleti szintek színezett kőporos vakolata egységes, nem rendelkezik számottevő esztétikai és műszaki hibára utaló jelekkel. A belső homlokzat szemrevételezhető részei vegyes képet mutatnak, jellemzően egységes vakolat található, a közlekedőfolyosókon lokálisan vakolatomlás tapasztalható. A közlekedő folyosók nem rendelkeznek aládúcolással, a tartószerkezetek és a korlátok fém részei átrozsdásodottak.

Az értékelt lakás bejárata a lépcsőházból megközelítő kis belső udvar érintésével, kis közlekedőfolyosón keresztül lehetséges. A 205 cm bejárati magasságú bejárati ajtó zárszerkezete kiszakítva, a tok- és szárnyszerkezet vetemedett, biztonságtechnikailag nem megfelelő, cseréje szükséges. A belső terek fa- és padlóburkolatai jelentősen amortizált állapotban vannak, a falszerkezet lábazati részén jelentős – talaj és felszíni menti felvizesedés okozta – vakolathibák (foltosodás, penészesedés), míg a felette található részekben felszíni csapadék, valamint szigetelési hiányosságokra visszavezethető penészesedés, vakolatomlás, vakolatpergés jelei láthatók. Vízvételi lehetőség és közcsatornára csatlakozás biztosított, fürdő és WC nem kiépített. Közműrendszerek földgáz kivételével (társasházon belül elérhető, lakáson belül gázcsanak megtalálható) hiánytalanul kiépítettek, a szemle időpontjában villanyóra és vízóra megtalálható, a vízóra nem hitelesített. Fűtési rendszer nem kiépített, a melegvíz-ellátást biztosító felső szerelésű elektromos bojler működése nem tesztelt, vélelmezhetően cserére szorul. Az egyetlen homlokzati nyílászáró egyesített szárnyú, fa tokszerkezetű, párnafa tokozású, előtte fém ráccsal. A belmagasság 270 cm.

Épület:

Épület építési éve:	1911	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	jó
Épület homlokzata:	egységes kőporos vakolattal ellátott	jó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, linóleum	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, párnafa tokozású ablakok, üvegezett fa tok- és szárny szerkezetű bejárati ajtó, (cserére szorulnak)	romos-bontandó
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	270 cm	normál
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű, üvegezett ajtók	romos-bontandó
Fűtési rendszer:	nem kiépített	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	felső szerelésű elektromos bojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállítások:	víz, villany, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra (nem hitelesített)	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az ingatlan a szemle időpontjában nem alkalmas a lakhatás feltételek kielégítésére. Nem rendelkezik fűtéssel, a padló- és falburkolatok cserére szoruló állapotban vannak.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az utcafronti homlokzat megfelelő állapotú, a lábazat terméskő burkolatán nem tapasztalhatók vizesedésre utaló jelek, az emeleti szintek kőporos vakolata egységes. A fa ácsszerkezetű összetett tetőszerkezet cserép héjalása műanyag hálóval borított. Az ereszcatorna állapota megfelelő. A belső homlokzat csak részben szemrevételezhető, a közlekedőfolyosók jelentős vakolatomlással rendelkeznek, a tartószerkezetek fém részei látszanak, a korlátokkal együtt átrozsdásodottak. Aládúcolás nem látható.

Albetét:

Az ingatlan erőteljesen elhanyagolt műszaki és esztétikai állapotban van. A falszerkezeten felszíni és talaj menti vizesedés okozta vakolathibák (foltosodás, vakolatomlás, vakolatpergés, penészesedés) láthatók. A beltéri és a homlokzati nyílászárók cseréje szorulnak, csakúgy, mint a fal- és padlóburkolatok. Fűtési rendszer nem kiépített, a melegvíz-ellátást biztosító rendszer felső szerelésű elektromos melegítője vélelmezhetően működésképtelen állapotban van. Vízvételi lehetőség és közcsatornára csatlakozás biztosított.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, vizórával rendelkezik (nem hitelesített)
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – gázvezeték ingatlanon belül nem kiépített (gázcsanak van), épületen belül elérhető
- Hőleadó berendezés – nem található ingatlanon belül
- Melegvíz-ellátás – felső szerelésű elektromos melegítő (működőképessége nem tesztelt)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az elmúlt időszakban nem hasznosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
előszoba	parketta	linóleum	9,43 m ²	100%	9,43 m ²
konyha	linóleum	linóleum	11,46 m ²	100%	11,46 m ²
szoba	parketta	parketta	17,50 m ²	100%	17,50 m ²
mérési korrekció			-0,39 m ²	100%	-0,39 m ²
Összesen:			38,00 m²		38,00 m²
Összesen, kerekítve:			38 m²		38 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 sorolhatóak.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási 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 újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	510 m ²	
Eszmei hányad:	92	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	4,69 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 310 000 Ft	, Egymillió-háromszáztízezer- Ft .

VH

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 6. alagsor 8.	VIII. ker., Corvinnegye d	VIII. ker., Teleki tér	VIII. ker., Kőrös	VIII. ker., Lujza	VIII. ker., Corvinnegye d
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	38	37	40	31	28	38
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		24 990 000	18 990 000	15 500 000	14 750 000	20 950 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		607 865	427 275	450 000	474 107	496 184
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	-1%	-2%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	10%	10%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		-5%	0%	0%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-5%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-30%	-15%	-11%	-17%	-25%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		424 290	364 893	398 700	393 509	372 138
Fajlagos átlagár:		390 706 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 846 828 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 850 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, 2. emeleti, jó állapotú, galériázott, gázkonvektoros lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/32020935
2. adat: Magdolnanegyednegyed, 4. emeleti, felújítandó állapotú, komfortos (gázkonvektor) lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31942828
3. adat: Magdolnanegyednegyed, földszinti, felújítandó állapotú, komfortos (gázkonvektor) lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/32118008
4. adat: Magdolnanegyednegyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos (gázkonvektor) lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/32022348
5. adat: Corvinnegyed, földszinti, felújított állapotú, klímás fűtéssel rendelkező, 1 szobás lakás, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31801299

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

14 850 000 Ft

azaz Tizennégymillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 6. alagsor 8.	VIII. ker., Harmincettestek tere	VIII. ker., Salétrom utca	VIII. ker., Mátyás tér
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	38	34	36	36
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	105 000	105 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 647	2 625	2 625
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-12%	-16%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		2 329 Ft/m ² /hó	2 205 Ft/m ² /hó	2 336 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:			2 290 Ft/m²/hó	

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, 3. emeleti, összkomfortos, átlagos állapotú lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31901937
2. adat: Csarnoknegyed, 3. emeleti, komfortos, jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31393531
3. adat: Csarnoknegyed, 5. emeleti, komfortos, közepes állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/32114571

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 290 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		939 816 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	46 991 Ft
Igazgatási költségek:	2%	18 796 Ft
Egyéb költségek:	5%	46 991 Ft
Költségek összesen:		112 778 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		827 038 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 810 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 810 000 Ft

azaz Tizenegymillió-nyolcszázötzezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a 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:	14 850 000 Ft	100%	14 850 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 810 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			14 850 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 850 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 6. alagsor 8.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 850 000 Ft
 azaz Tizennégymillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. március 20.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. március 30.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatási és Polgári Engedélyezési Főosztály
Budapest, XI. Budafok, 1198-1199 Budapest, XI 4.2

Nem hiteles tulajdoni lap - Felj. másolat

Méregtelenítési szám: 423221 + 176712792

1021-18-1

BUDAPEST VIII KER

Boltoni László 31244/0/A/4 felj. másolat száma

1082 BUDAPEST VIII KER Horváth Mihály tér 6 alagsor, ajtósz. "felj. másolat" száma

ERESZ

1 Az egyéb észlelt ingatlan adatai

megnevezés terület mérete építési engedély szám tulajdoni lapszám

dátum

bejegyzéskor határozati szám

bejegyzéskor határozati szám

terület

Az ingatlan tulajdonosai részéről közzétett nyilatkozat dátuma

ERESZ

1 tulajdoni hányad

bejegyzéskor határozati szám

terület

jelölés eredeti életrésszel

jelelték tulajdonos

NYILATKOZÁS NYOMÓDOKTAT

1082 BUDAPEST VIII KER, Erzsébet tér 4. 65-67.

ERESZ

NYILATKOZÁS NYOMÓDOKTAT

TULAJDONI LAP NYIL.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)**Társasháztulajdon Alapító Okirat**

(egységes szerkezetbe foglalva a 2002. november ____-i módosításokkal)

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épülettartó és Ingatlanforgalmazó Kft. (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott az 1993. évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házigatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 953 tulajdoni lapon 35546 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 510 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Horváth Mihály tér 6. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (Budapest, VIII. ker. Ór u. 8.) kezelésében lévő lakóházigatlat a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint az 1994. szeptember 26-i keltezésű Alapító Okirattal társasházzá alakította a fenti lakóépületet, hogy azt az 1993. évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján elidegeníthesse. Azóta a társasházakra vonatkozó jogszabály megváltozott 1997-ben, jelenleg az 1997. évi CLVII. tv. a hatályos.

Az eltelt időben (1994 óta) az közös és különtulajdoni részekből történt elidegenítések következtében változás történt a tulajdonosi körben is, akik elhaláztak, hogy a közös tulajdoni viszonyok rendezése, a közös tulajdon használata és a rendezett működés alapjainak megteremtése érdekében az épület Alapító Okiratát módosítják az 1997. évi CLVII. tv. alapján, amely az utóbbiakban történik meg

A társasház elnevezése: Budapest VIII., Horváth Mihály tér 6. sz. Társasház.

Ingatlannyilvántartási száma: Budapest VIII., 35546 Hrsz.

Tulajdoni lap száma: 953.

Az ingatlan az alapító okirat szerint természetben és jogilag megosztva, illetve a közösben maradó részek közös használatával került alapításkor az alapító, elidegenítés esetén a mindenkori tulajdonosok birtokába.

Az ingatlanon létesülő társasháztulajdon megosztása és tulajdonosiársak közötti jogviszony tekintetében a következők az irányadók

1.

ÁLTALANOS RENDELKEZÉSEK

3

A társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint lakások, tárolók (a továbbiakban lakások) a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, az 1997. évi CXVII. tv. valamint az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt terven és műleíráson körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 510 m² területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt
- II. Alapozás, felmenőfalak (a belső válaszfalak kivételével), a külső homlokzatburkolat, vakolatok és lábazatok, lepcsőházi falak, pillérek, kozmenseő földem zárófödém burkolatai, kiváltások, szellőző csatornák, kémények, szigetelések és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Tetőszerkezet, hejlesztési, huszigeteléssel, és az azon lévő felszerelések
- IV. Belső szerkezetek (tetőtető, falszegélyek, párkányfedés, függő és letolyó csatornák).
- V. Az erkélyek és azok burkolatai a korlátokkal. (A korábban kialakult viszonyoknak megfelelően az erkélyek egyes telektulajdonosok kizárólagos területénként használatában vannak)
- VI. Bejárati kapuval és bejárati kapu, gépkocsibejáró.
- VII. A lepcsőház és a épületházatok, valamint a lepcsőszerkezetek és azok burkolatai
- VIII. Fuggó folyosók és egyéb közlekedő folyosók és azok burkolatai
- IX. Elektromos hálózati, a becsatlakozástól a külön tulajdonban lévő mérőórákig, valamint a közös területen lévő vezetékek, csatlakozások és égők
- X. A csatornarendszert a felszálló vezetékbe való bekötéstől az utcai főcsatornába való bekötésig, az összes felszálló és vízszintes fővezetékek, a bekötő vezetékeknek a közös területen, keresztül haladó részét, a külön tulajdonban leágazó vezetékig
- XI. A víz csap és felszálló vezeték, a külön tulajdonban leágazó vezetékig, valamint az épület közös vízornája
- XII. A gáz alap és felszálló vezeték, a külön tulajdonban leágazó vezetékig
- XIII. A közös tulajdonban helyiség teljes közműhálózata
- XIV. Az épület körüli földi lépcsős, tárdészek, a lépcsős vezetékek, letolyókárok.
- XV. Szerelőfelvonó, rácsatlakozó elektromos hálózattal járószelvények és annak tartozékai, valamint a telefon gépház gépesített berendezései

Vh

alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 142/10.000

4. A 2. sz. mellékletben 4. sorszámmal jelzett tulajdonos(ok) kizárólagos tulajdonát képezi Budapest VIII. 35546/0/A/4 hrsz. alatt nyilvántartott, a tervrajzokon A-4 sorszámmal jelölt alagsor 8. sz. lakás

előszoba	9,46 m ²
konyha	11,46 m ²
szoba	18,18 m ²
Összesen:	37,97 m²

alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 167/10.000 részleletiség.

5. A 2. sz. mellékletben 5. sorszámmal jelzett tulajdonos(ok) kizárólagos tulajdonát képezi Budapest VIII. 35546/0/A/5 hrsz. alatt nyilvántartott, a tervrajzokon A-5 sorszámmal jelölt alagsor 9. sz. lakás.

konyha	10,92 m ²
fürdőszoba	9,99 m ²
szoba	13,01 m ²
szoba	16,79 m ²
Összesen:	50,71 m²

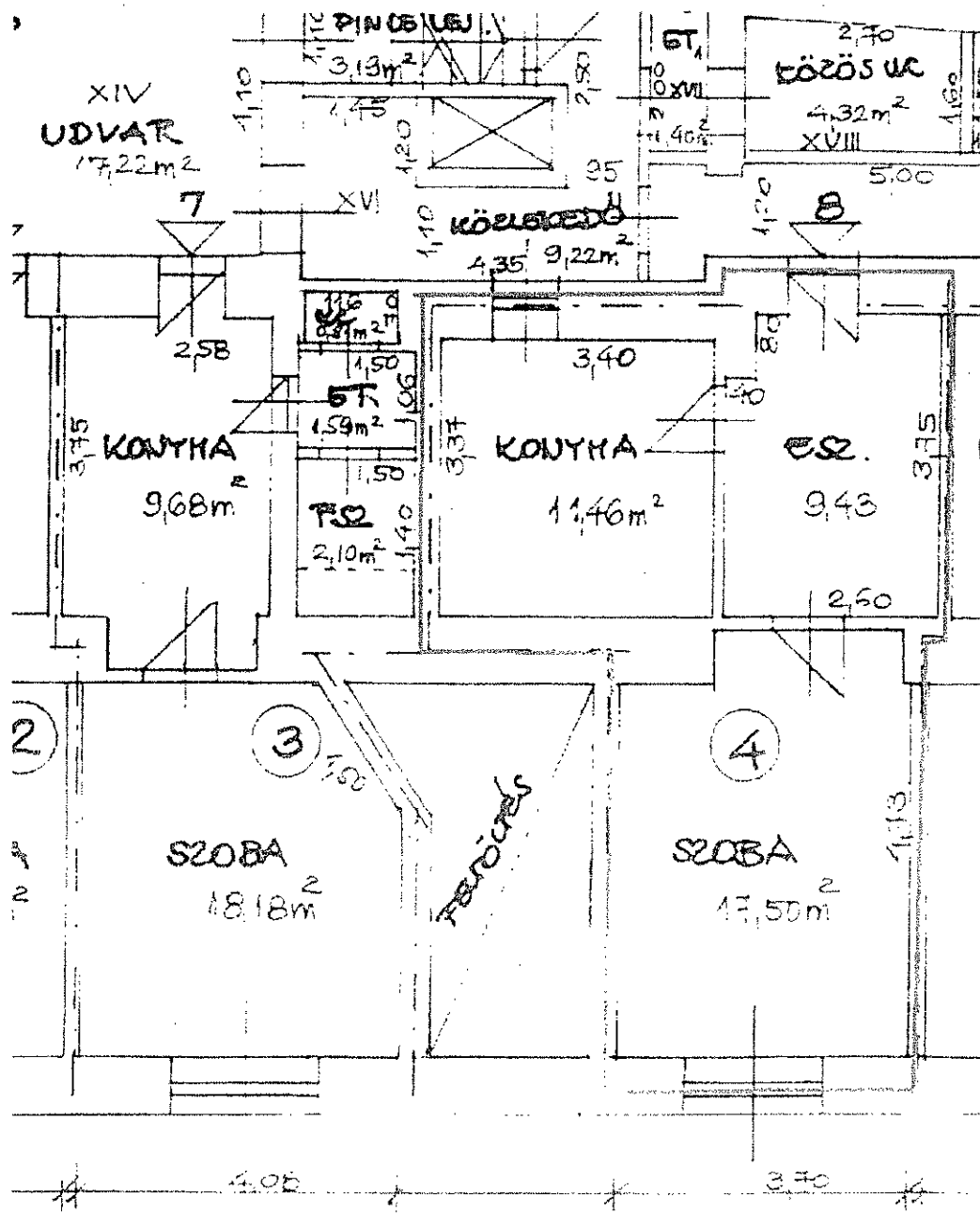
alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 223/10.000 részleletiség.

6. A 2. sz. mellékletben 6. sorszámmal jelzett tulajdonos(ok) kizárólagos tulajdonát képezi Budapest VIII. 35546/0/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott, a tervrajzokon A-6 sorszámmal jelölt földszint 1. sz. lakás.

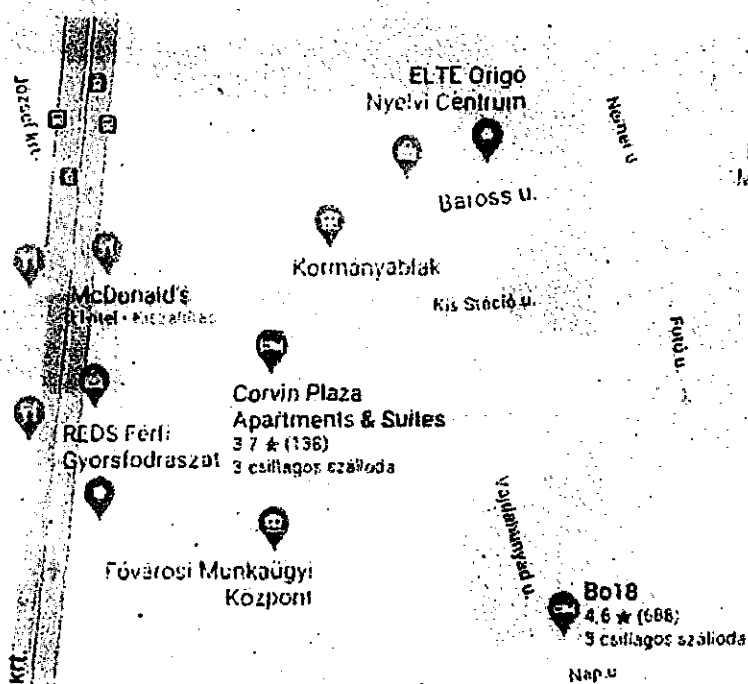
előszoba	10,65 m ²
kamra	1,98 m ²
WC	1,37 m ²
fürdőszoba	4,39 m ²
konyha	8,12 m ²
felsőszoba	7,60 m ²
szoba	14,60 m ²
szoba	20,00 m ²
szoba	16,55 m ²
Összesen:	85,26 m²

alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 374/10.000 részleletiség.

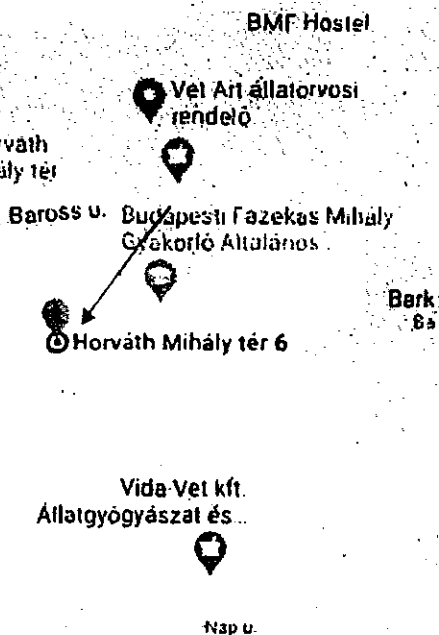
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti lábázat

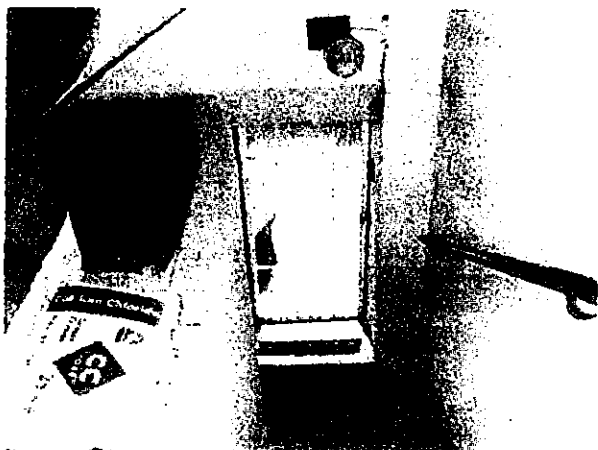
Vh



06. utcafronti lábazat, értékelt ingatlan ablaka



07. társasház utcafronti kapuja



08. lépcsősor az alagsori udvarra



09. alagsori udvar



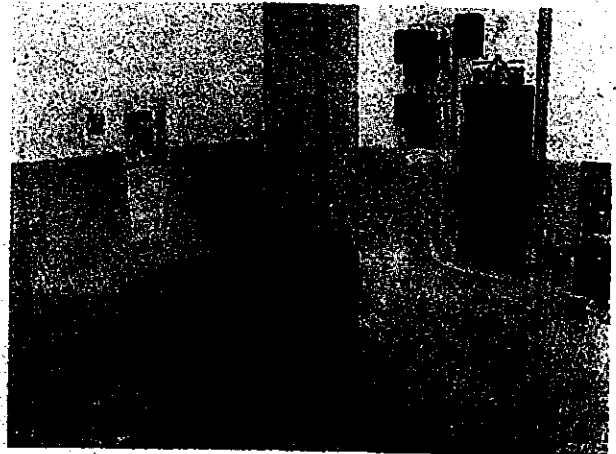
10. XVI. számú társasházi közös helyiség



11. lakás bejárati ajtaja



12. bejáratí ajtó szerkezete



13. konyha



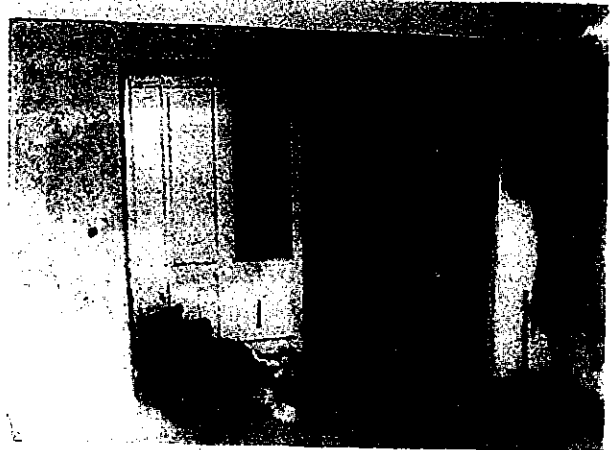
14. falszerkezet



15. földémszerkezet



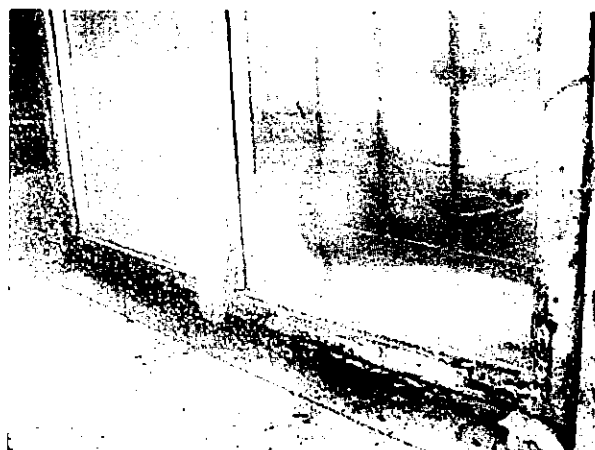
16. szoba, előszoba



17. szoba



18. szoba



19. ablakszerkezet



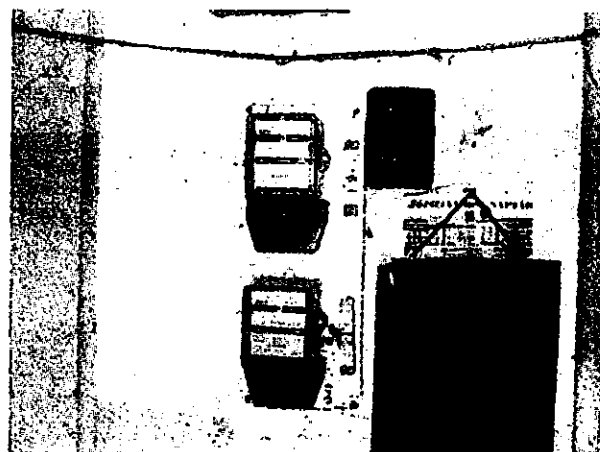
20. felső szerelésű elektromos vízmelegítő



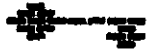
21. közcsatorna csatlakozás



22. vízóra (nem hitelesített)



23. villanyóra



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-669

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Kun utca 12. 5. em. 48.



sám alatti

34742/0/A/78 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-669
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Kun utca 12. 5. em. 48.
Helyrajzi száma	: 34742/0/A/78
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 61 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 61 m ² Fajlagos m2 ár: 404 719 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1563 m ²
Eszmei hányad	: 119 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	24 690 000 Ft
	azaz Huszonnégymillió-hatszázkilencvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	4 090 000 Ft
	azaz Négy millió-kilencvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	16 050 000 Ft
	azaz Tizenhatmillió-ötvenezer- Ft .

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

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

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

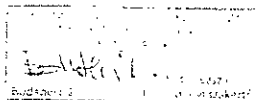
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 5.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 24.

2021 FEBR 25.



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

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1081 Budapest, Kun utca 12. 5. em. 48.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 61,0 m²
 Helyrajzi száma: 34742/0/A/78
 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 Népszínház negyed kerületrészében, a Nagykörutat a Teleki László térrel összekötő Népszínház utcáról nyíló utcában található, a Kun utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök 50-100 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlant befoglaló épület a Kun utca – Népszínház utca – Teleki László tér által határolt saroktelken fekszik. A pince + földszint + 4 emelet szintkialakítású épület az 1910/20-as évek fordulóján épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémrel. Az utcafronti homlokzat vakolt, színezett, az elmúlt években nem részesült felújításban, állapota összességében felújítandónak mondható. A lábazati részen erőteljes – talajmenti ázásból adódó – vakolathibák láthatók. A tetőszerkezet és az ereszcsonorna állapota a bejárás időpontjában, szemrevételezés alapján a felszíni vízelvezetést biztosítja.

Az értékelt ingatlant a hátsó lépcsőházból, vagy lifttel lehet megközelíteni. Az ötödik emeleten 2 lakás található. A vizsgált lakás elosztása rossz, egy hosszú közlekedő folyosóból áll, amely a padlástérbe végződik. Ezen kívül van két egymásba nyíló helyiség, amiből az egyik szobaként, a másik konyhaként funkcionált. A nyílászárók törtek, vetemedettek, cseréjük szükséges. A falak vizesek, salétromosak, penészesek. Fűtéssel és melegvíz-ellátással nem rendelkezik az albetét. Az ingatlanban wc kiépített, fürdőszoba nincs.

Belmagasság változó 2,50 m (a két egymásból nyíló helyiség) és 2,60 m között van..

Az ingatlanban 2 db vízóra van, de nem hitelesítettek, gázóra nincs, csak gázcsanak van, a villanyóra pedig le van szerelve.

Összességében teljes korszerűsítést/felújítást igénylő félkomfortos lakás.

Épület:

Épület építési éve:	1910/1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet + padlástér	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	gyenge
Belső terek burkolata:	cementlap, parketta	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,50 m - 2,60 m között	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna, gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	2 db vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház utcafronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, az egységes kőporos vakolat lokálisan hibákkal rendelkezik, melyet néhol szakszerűtlenül javítottak, meggátolva annak további amortizációját. A lábazati részen talajmenti vizesedés miatt jelentős vakolatomlás, foltosodás látható. A tetőszerkezet és az ereszcatorna állapota megfelelő.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén jelentős – talajmenti vizesedésből adódó -szerkezeti/esztétikai hibára utaló jelek (foltosodás, tászkodás, salétromosodás, vakolatmállás) láthatóak. Fürdőszoba nincs kialakítva, ezért a lakás a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik, a hálózat felülvizsgálandó
- Vízvezeték – kiépített, 2 db nem hitelesített mérőórával rendelkezik, a hálózat felülvizsgálandó
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, a mérőóra nincs, a hálózat felülvizsgálandó
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gvenergáriumú berendezés – kaputelefon (albetétben belül nincs kiépítve)

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
wc	cementlap	festett	0,91 m ²	100%	0,91 m ²
közlekedő	cementlap	festett	22,15 m ²	100%	22,15 m ²
szoba	parketta	festett	19,64 m ²	100%	19,64 m ²
szoba	parketta	festett	17,78 m ²	100%	17,78 m ²
mérési korrekció			0,52 m ²	100%	0,52 m ²
Összesen:			61,00 m²		61,00 m²
Összesen, kerekítve:			61 m²		61 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi 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:	1563 m ²	
Eszmei hányad:	119	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	18,60 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 090 000 Ft	, Négymillió-kilencvenezer - 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, Kun utca 12. 5. em. 48.	Bp., VIII. Kálvária tér	Bp., VIII. Magdolna- negyed	Bp., VIII. Baross	Bp., VIII. Karácsony Sándor	Bp., VIII. Népszínház
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	61	89	80	84	79	90
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		45 000 000	45 900 000	47 600 000	36 000 000	37 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		455 056	516 375	510 000	410 127	375 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		6%	4%	5%	4%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	-5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	5%
általános műszaki állapot		0%	-10%	0%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
lakás elrendezése		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	-16%	-15%	-6%	-9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		435 034	432 722	431 460	383 878	340 500
Fajlagos átlagár:		404 719 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		24 687 859 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		24 690 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, 1. emeleti, gázkonvektor fűtéssel ellátott, felújítandó műszaki állapotú, 3 szobás lakás. Ingatlan.com/31989014
2. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, gázcirkó fűtéssel ellátott, felújított műszaki állapotú, 3 szobás lakás. Ingatlan.com/28534397
3. adat: Magdolnanegyed, 1. emeleti liftes házban, házközponti fűtéssel ellátott, közepes-felújítandó állapotú, 4 szobás lakás. Ingatlan.com/31212634
4. adat: Magdolnanegyed, 3. emeleti liftes házban, gázkonvektor fűtéssel ellátott, közepes műszaki állapotú, 3 szobás lakás. Ingatlan.com/31921038
5. adat: Népszínháznegyed, földszinti, gázcirkó fűtéssel ellátott, felújított műszaki állapotú, 3 szobás lakás. Ingatlan.com/31722061

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

24 690 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Kun utca 12. 5. em. 48.	Bp., VIII. ker. Teleki László tér	Bp., VIII. ker. Kálvária tér	Bp., VIII. ker. Dobozi
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	61	73	77	80
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		110 000	135 000	130 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 432	1 666	1 544
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	2%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belül elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	-8%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:		1 377 Ft/m ² /hó	1 526 Ft/m ² /hó	1 496 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 466 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, félemeleti, konvektoros fűtéssel ellátott, közepes állapotú, 2 szobás lakás. Ingtalan.com/31899607
2. adat: Magdolnanegyed, 3. emeleti, konvektoros fűtéssel ellátott, jó állapotú, 2+1 szobás lakás. Ingtalan.com/31809265
3. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, konvektoros fűtéssel ellátott, közepes állapotú, 2 szobás lakás. Ingtalan.com/31950011

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 466 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	912 145 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 45 607 Ft
Igazgatási költségek:	2% 18 243 Ft
Egyéb költségek:	5% 45 607 Ft
Költségek összesen:	109 457 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	802 688 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	12 350 000 Ft

Ingtalan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 350 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-háromszázötvenezer- Ft .

2 oldal
102.

Vh

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	24 690 000 Ft	100%	24 690 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 350 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			24 690 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 690 000 Ft

azaz, Huszonnégymillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1081 Budapest, Kun utca 12. 5. em. 48.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 24 690 000 Ft
azaz Huszonnégymillió-hatszázkilencvenezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. február 5.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. február 24.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok utca 59. 1519 Budapest, P1 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004046 203/2021

2021.01.29

BUDAPEST VIII. KER.

Belsőterület 34742/0/A/78 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Kun utca 12. 5. emelet. ajtó:48.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
	m ²	egység/fél		

lakás	61	2	0	119/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999906/1999.					

2. bejegyző határozat: 65567/1994/1994.02.14

Tárvastha:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratokban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 65567/2/1994/1994.02.14

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 240817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel: 65567/2/1994/1994.02.14

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

ISM. TARTALMAS ÉRTELMEZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VK

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Közös illetőségű területek

I.	Telek	1563 m ²
<u>Pince</u>		
II.	Lépcsőház	6,80 m ²
III.	Rekeszes pince	94,80 m ²
IV.	Rekeszes pince	44,82 m ²
V.	Rekeszes pince	83,41 m ²
VI.	Rekeszes pince	40,22 m ²
VII.	Rekeszes pince	58,71 m ²
VIII.	Pince	12,89 m ²
IX.	Pince	17,37 m ²
X.	Rekeszes pince	17,10 m ²
XI.	Rekeszes pince	19,93 m ²

Pince összesen:		396,05 m ²
<u>Földszint</u>		
XII.	Kapualj	49,58 m ²
XIII.	Lépcsőház	25,19 m ²
XIV.	Lépcsőház	18,55 m ²
XV.	Belső udvar	340,04 m ²
XVI.	Tároló	1,68 m ²
XVII.	Fedett közl.	8,02 m ²
XVIII.	Közlekedő	6,00 m ²
XIX.	Lépcső, előtér	10,72 m ²
XX.	Közlekedő	10,40 m ²
XXI.	Szélfogó	5,38 m ²
XXII.	Hátsó udvar	56,80 m ²
XXIII.	Közös WC	10,82 m ²
XIII/A	LIFT	2,56 m ²
XIV/A	LIFT	3,02 m ²
Földszint összesen:		548,76 m ²

3. 76. A 34742/A-76. hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 76-05 számmal jelölt lakás, mely az épületben az V.em. 46. alatt található, a következő helyiségekből áll:

előszoba	8.51 m ²
konyha	6.04 m ²
WC	1,03 m ²
szoba	20,87 m ²
<hr/>	
összesen:	36,45 m ²

3. 77. A 34742/A-77. hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 77-05 számmal jelölt lakás, mely az épületben az V.em. 47. alatt található, a következő helyiségekből áll:

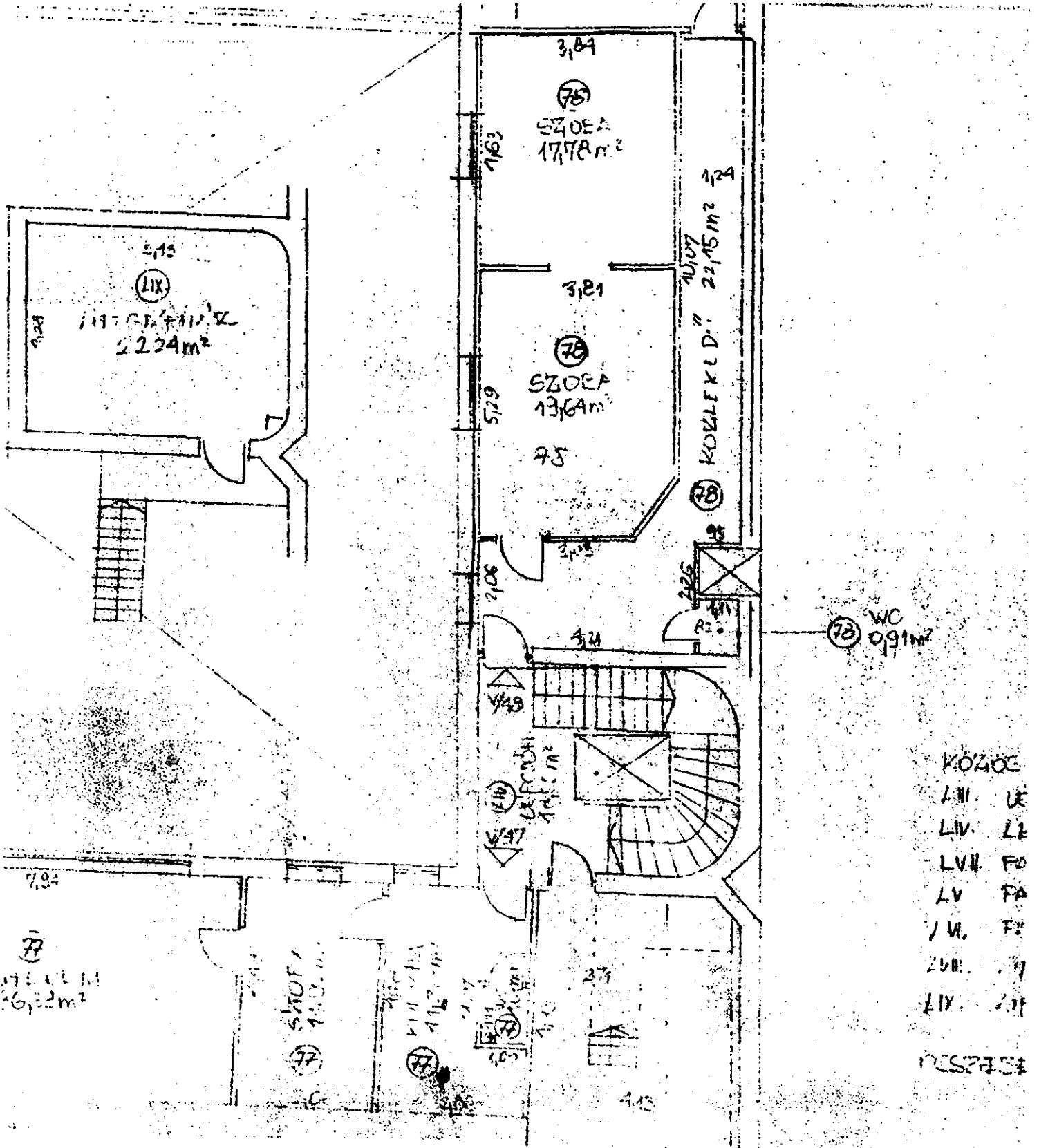
konyha	11,20 m ²
WC	1,01 m ²
tároló	4,48 m ²
szoba	11,92 m ²
előszoba	36,39 m ²
<hr/>	
összesen:	65,00 m ²

3. 78. A 34742/A-78. hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 78-05 számmal jelölt lakás, mely az épületben az V.em. 48. alatt található, a következő helyiségekből áll:

WC	0,91 m ²
előszoba	22,15 m ²
szoba	17,78 m ²
szoba	19,64 m ²
<hr/>	
összesen:	60,48 m ²

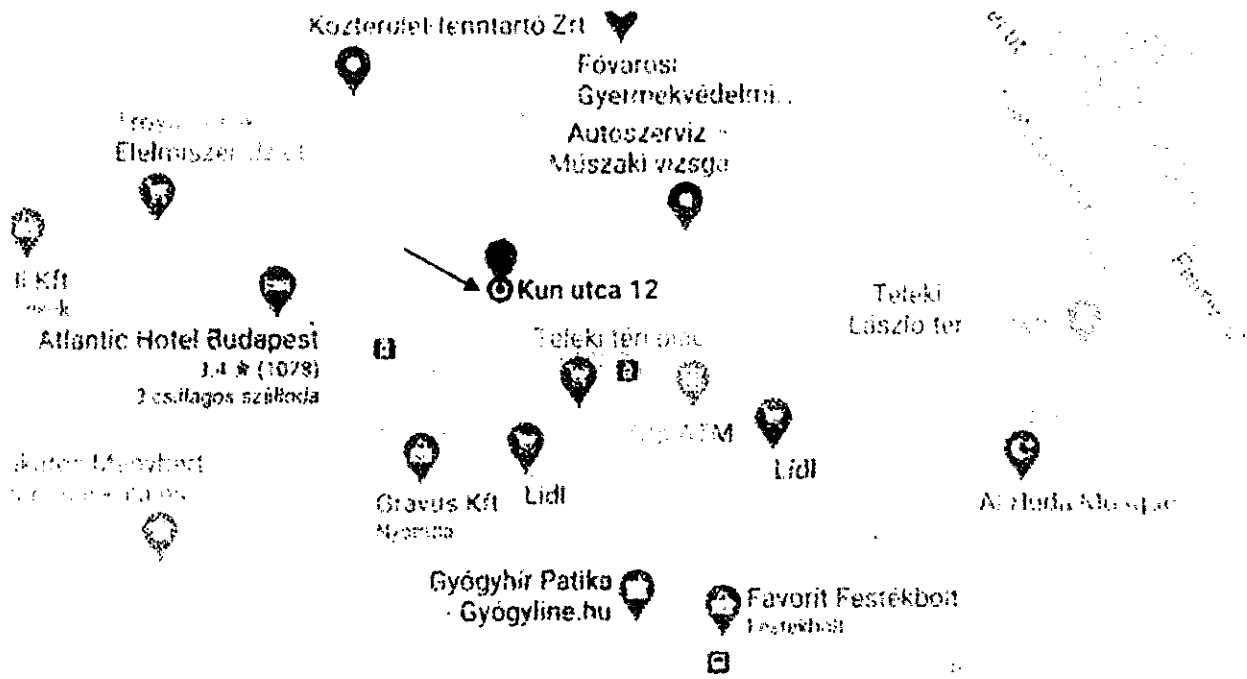
lg

ALAPRAJZ



- KÖZÖS
- LIII. ÜE
 - LIV. LE
 - LVI. FE
 - LX. FA
 - LXI. FE
 - LXII. FE
 - LXIII. FE
 - LXIV. FE
 - LXV. FE
 - LXVI. FE
 - LXVII. FE
 - LXVIII. FE
 - LXIX. FE
 - LXX. FE
 - LXXI. FE
 - LXXII. FE
 - LXXIII. FE
 - LXXIV. FE
 - LXXV. FE
 - LXXVI. FE
 - LXXVII. FE
 - LXXVIII. FE
 - LXXIX. FE
 - LXXX. FE
 - LXXXI. FE
 - LXXXII. FE
 - LXXXIII. FE
 - LXXXIV. FE
 - LXXXV. FE
 - LXXXVI. FE
 - LXXXVII. FE
 - LXXXVIII. FE
 - LXXXIX. FE
 - LXXXX. FE
 - LXXXXI. FE
 - LXXXXII. FE
 - LXXXXIII. FE
 - LXXXXIV. FE
 - LXXXXV. FE
 - LXXXXVI. FE
 - LXXXXVII. FE
 - LXXXXVIII. FE
 - LXXXXIX. FE
 - LXXXXX. FE

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép (Teleki téri piac)



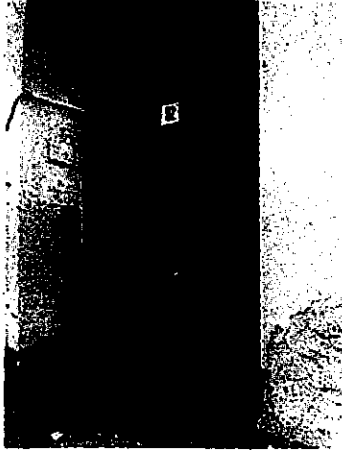
03. utcakép (Kun u.)



04. homlokzat



05. emeleti szintek



06. kapubejárat



07. belső udvar



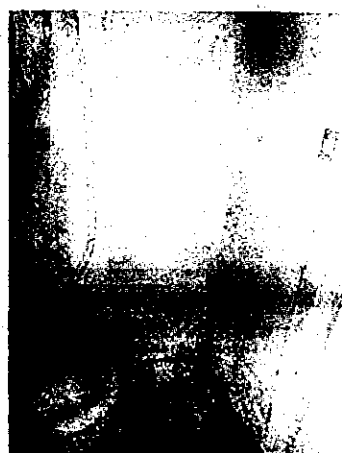
08. felhalmozott lomok



09. bejárat



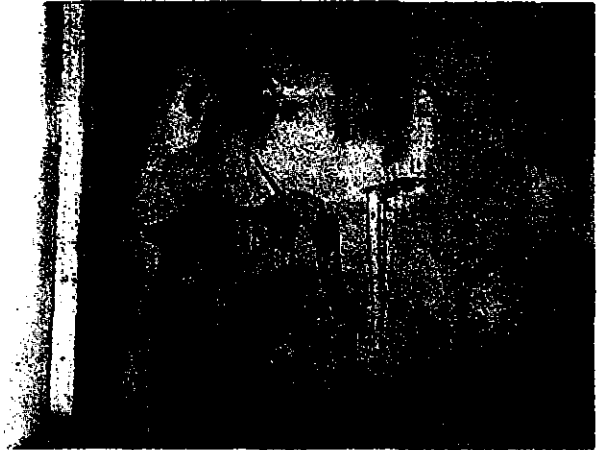
10. gázcsanak



11. wc



12. vízóra 1.



13. átázott falazat



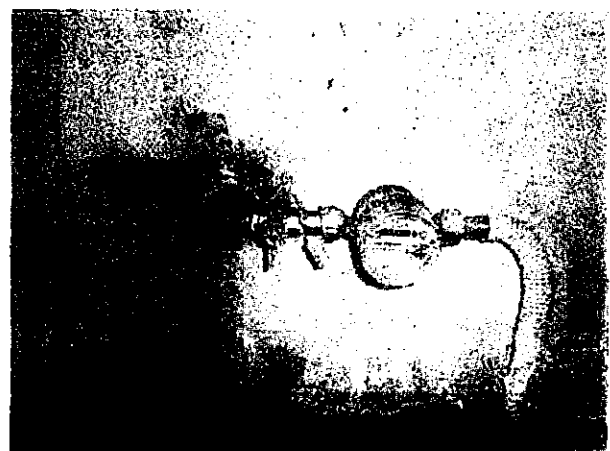
14. közlekedő



15. bejárat



16. szoba



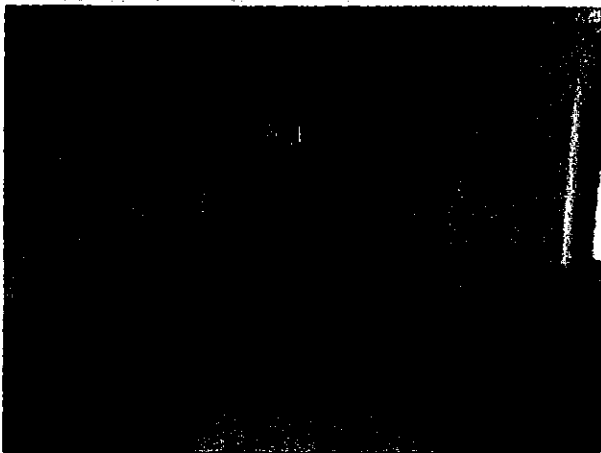
17. vízóra 2.



18. szoba



19. salétromos falazat



20. szoba

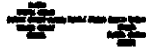


21. villanyóra helye/biztosítéktábla

Vh
113.

G. melléklet

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-668

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 69. földszint. ajtó: 6.



szám alatti

36116/0/A/10 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

Független | Megbízható | Értékmérő

uh Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-668
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 69. földszint. ajtó: 6.
Helyrajzi száma	: 36116/0/A/10
Ingatlan megnevezése	: örökklakás
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 m ² ár: 408 243 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 565 m ²
Eszmei hányad	: 302 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	17 150 000 Ft
azaz	Tizenhétmillió-egyszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	3 750 000 Ft
azaz	Hárommillió-hétszázötvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	11 150 000 Ft
azaz	Tizenegymillió-egyszázötvenezer- Ft .

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

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

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

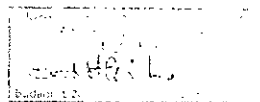
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 3.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 15.

2021 FEBR 23.



Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2 oldal
115. *Vh*

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 69. földszint. ajtó: 6.
Tulajdoni lap szerinti területe:	42,0 m ²
Helyrajzi száma:	36116/0/A/10
Ingatlan megnevezése:	öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losonci negyed kerületrészben, a Losonci térrel szemben, szilárd burkolattal ellátott utcában, a Práter és a Fűvészkert utcák által határolt 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.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A részben északi (Práter utca), részben nyugati (Fűvészkert utca) tájolású, sarok telekterületre épített, téglafalú, utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a földem acélgerendás, téglaboltozatos poroszszüveg földem. A homlokzat eredetileg kőporos vakolattal volt ellátott, a szemle időpontjában jelentős mértékű folytonossági hiányosságok láthatók, a korábbi vakolatmások miatt látszanak a teherhordó tartószerkezet elemei, melyeken a habarcs sok helyen részben kimosódott, a lábazaton lokálisan felszíni és talaj menti vizesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibákkal rendelkezik (vakolatmállás/omlás, fojtosodás). A belső homlokzat szintén felújítandó állapotban van, a közlekedőfolyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a fém tartóelemek és korlátok átrozdásodottak.

Az értékelt lakás bejárata a belső udvar felől nyílik. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsonna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített mérőórák (villany- és gázóra) eltávolítva, vízóra nem fellelhető. Vízvételi lehetőség nem biztosított, a konyhában vízvezeték vezeték a falban megtalálható. Fürdő, WC nem kiépített, az ingatlan komfort nélküli besorolású. Fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem kiépített, a szobában gázvezeték kiépített, kéménykürtő megtalálható, gázkonvektor eltávolítva. A 210 cm bejárati magasságú, 90 cm széles bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, előtte oldalra nyíló fém ráccsal, melyek együttesen biztonságtechnikailag megfelelőnek mondhatók, ugyanakkor állapota miatt cseréje javasolt. A Fűvészkert utca felé tájolt, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak tok- és szárny szerkezete cseréje szorul, az ablaktáblák kitorva, OSB lappal pótolva. A fal- és padlóburkolatok elhasználódottak, a falszerkezeten jelentős mértékű vakolatmási nyomok láthatók. A belmagasság 415 cm, állógaléria beépítése lehetséges.

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	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg földem	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregterő, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolat jelentős mértékben hiányos, téglafelület	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, hajópadló, beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs kiépítve	
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	415 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű (2 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsonna	
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az utcafronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, a kőporos vakolat jelentős mértékben hiányzik, a függőleges teherhordó téglá szerkezet elemei láthatók, a habarcs részben kimosódott. Jelentős vakolathibák, folytonossági hiányosságok láthatók. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozdásodottak.

Albetét:

A lakás nem rendelkezik kiépített fürdővel és wc-vel, fűtéssel, valamint melegvíz-ellátást biztosító rendszerrel. A padló- és falburkolatok cserére szoruló állapotban vannak, a lakás a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyóra eltávolítva
- Vízvezeték – lakáson belül elérhető, konyhában, vízóra nincs
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázóra eltávolítva
- Hőleadó berendezés – gázkonvektor eltávolítva, kéménykürtő megtalálható
- Melegvíz-ellátás – melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem található
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított, az elmúlt időszakban nem hasznosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	mozaiklap	festett	8,24 m ²	100%	8,24 m ²
hall	hajópadló	festett	15,50 m ²	100%	15,50 m ²
kamra	beton	részben vakolt, téglá	0,49 m ²	100%	0,49 m ²
szoba	hajópadló	festett	17,65 m ²	100%	17,65 m ²
mérési korrekció			0,12 m ²	100%	0,12 m ²
Összesen:			42,00 m²		42,00 m²
Összesen, kerekítve:			42 m²		42 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 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 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% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. I. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	565 m ²	
Eszmei hányad:	302	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	17,06 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 750 000 Ft	Hárommillió-hétszázötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 69. földszint. ajtó: 6.	VIII. ker., Tömő utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Illés utca	VIII. ker., Dugonics utca	VIII. ker., Lujza utca 27.
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	42	41	42	38	43	37
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		21 500 000	19 990 000	19 900 000	21 000 000	19 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		471 951	428 357	471 316	439 535	484 054
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	0%	-2%	1%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	-5%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-11%	-5%	-12%	-10%	-18%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		422 396	406 939	414 758	397 779	399 345
Fajlagos átlagár:		408 243 Ft/m ²				
ingatlan becsült piaci értéke:		17 146 206 Ft				
ingatlan értéke kerekítve:		17 150 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyed, téglalapítású társasházban, 2. emeleti, 41nm-es, 1 szobás, nagy belmagasságú, elektromos fűtéssel, ingatlan.com/31661561
2. adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 + 2 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/31715507
3. adat: Orczynegyed, komfortos (elektromos), 3. emeleti, közepes állapotú, belső udvari, 2 szobás lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/31865673
4. adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), 2. emeleti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, ingatlan.com/31529124
5. adat: Magdolnanegyed, komfortos (elektromos), 3. emeleti, 1 szobás, felújítandó állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/32022348

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

17 150 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-egyszázötvenezer- Ft .

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 69. földszint. ajtó: 6.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Balassa utca	VIII., ker., Vajdahunyad utca
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	42	36	38	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		99 900	95 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 498	2 250	2 250
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-2%	-1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-10%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-13%	-12%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		2 173 Ft/m ² /hó	1 980 Ft/m ² /hó	2 003 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 052 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyedföldszinti, komfortos, átlagos/jó állapotú, 1 szobás lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31713988
2. adat: Losoncinegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31673592
3. adat: Corvinnegyed, 2. emeleti, összkomfortos, átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/31821053

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 052 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	827 366 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	41 368 Ft
Igazgatási költségek:	2%	16 547 Ft
Egyéb költségek:	5%	41 368 Ft
Költségek összesen:	99 284 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:	728 082 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:	11 200 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 200 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kettőszázezer Ft.

2. oldal

1221
V.R.

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:	17 150 000 Ft	100%	17 150 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			17 150 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 150 000 Ft

azaz, Tizenhétmillió-egyszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 69. földszint. ajtó: 6.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 17 150 000 Ft
azaz Tizenhétmillió-egyszázötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. február 3.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. február 15.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1518 Budapest Pf. 415

Cikkszám: 011

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési
terület: 0,0000 ha (0,0000 ha)
2021. 01. 19.

EGYENLEGEZÉSI VELENY

Teljes terület: 36116/0/A/10 helyrajzi szám

1. A FÖLDHIVATALI VELENYEK... részletes adatok...
LEÍRÁS

terület	szobák száma	személyi hányad	területi hányad
0,0000 ha	0	0,0000	0,0000

II. RÉSZ

3. Tulajdoni hányad: 1/1
Részleges hányadok, arányok: 1/1
jegyz. 1994. évi XLII. tv. 5. §-a (1) bekezdés 1. pontjának szerinti felosztás.
Tulajdoni hányadok: 1/1
NEM HITELES TULAJDONI LAP

III. RÉSZ
NEM HITELES TULAJDONI LAP
TULAJDONI LAP VELENY

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VK

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

**Társasháztulajdont
alapító okirat**

Budapest VIII. ker., Práter utca 69.

(Hrsz.: 36116)

**2003.
Budapest VIII. kerület**

1. oldal

25. oldal

126.

Vh

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat**Társasháztulajdon alapító okirat****Budapest, VIII. ker. Práter utca 69.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1064 Budapest, Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 36/16 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Práter utca 69. szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlan – az 1993. évi LXXVIII. sz. lt. ill. az azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és a 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okirattal, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltakkal megfelelően társasházzá alakítja át

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. Társasház.**II. A közös és külön tulajdon**

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

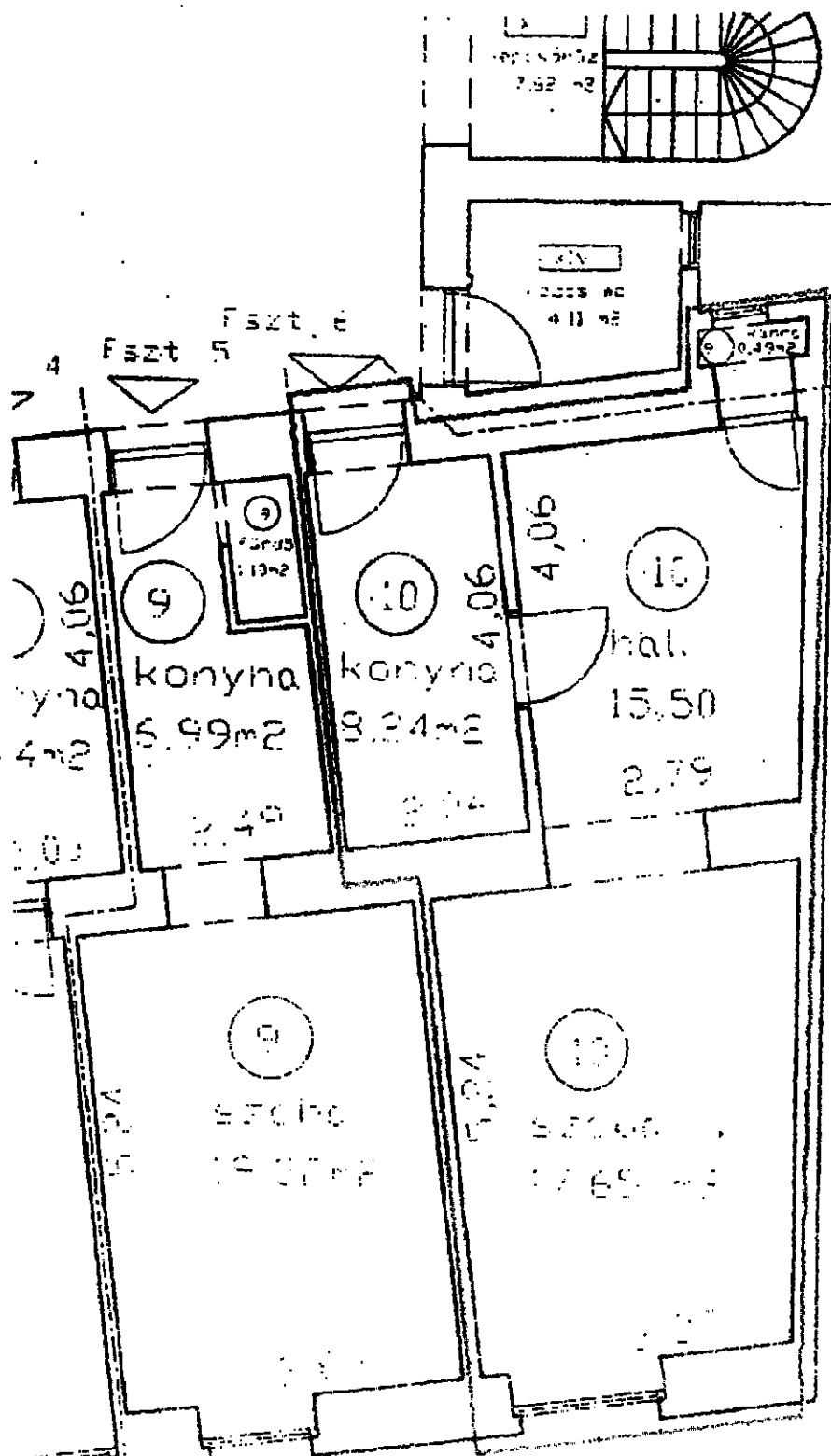
I.	telek	565 m ²
Pince:		
II.	lépcsőház	7,62 m ²
III.	Társó	6,49 m ²
IV.	Lapó	38,33 m ²
V.	Társó	10,75 m ²
VI.	Társó	24,44 m ²
VII.	Társó	27,85 m ²
VIII.	Társó	63,21 m ²

Vt

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat

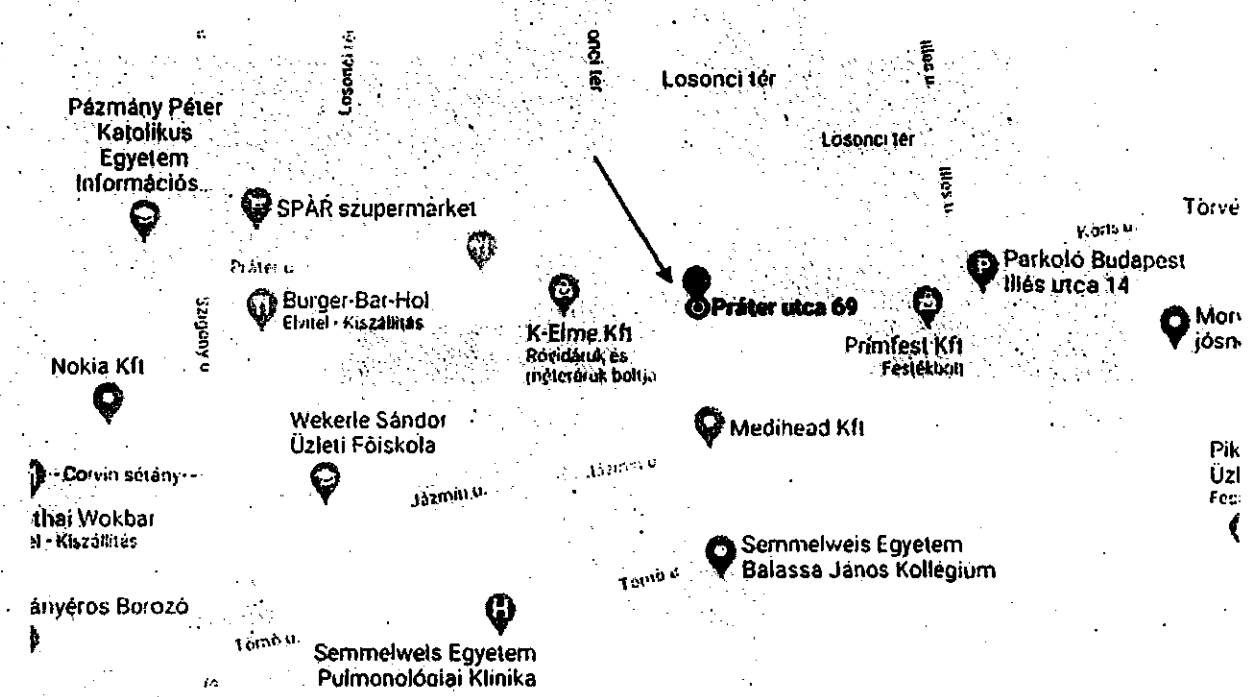
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszint 2. sz. alatti 1+1/2 szobás, 43,94 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 316/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszint 3. sz. alatti 1 szobás, 27,99 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 201/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszint 4. sz. alatti 1 szobás, 29,04 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 208/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszint 5. sz. alatti 1 szobás, 27,41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 194/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszint 6. sz. alatti 1 szobás 41,88 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 302/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. I. emelet 7. sz. alatti 1 szobás, 29,03 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 208/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. I. emelet 8. sz. alatti 2 szobás, 64,49 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 459/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. I. emelet 9. sz. alatti 3 szobás, 105,13 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 753/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. I. emelet 11. sz. alatti 1 szobás, 29,40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 208/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. I. emelet 12. sz. alatti 1 szobás, 29,21 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 208/10000 hányad.

ALAPRAJZ



Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat

Vtk



06. belső homlokzat



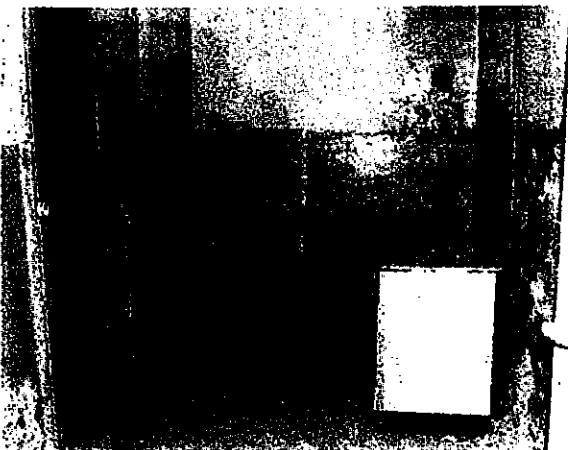
07. függőfolyosó



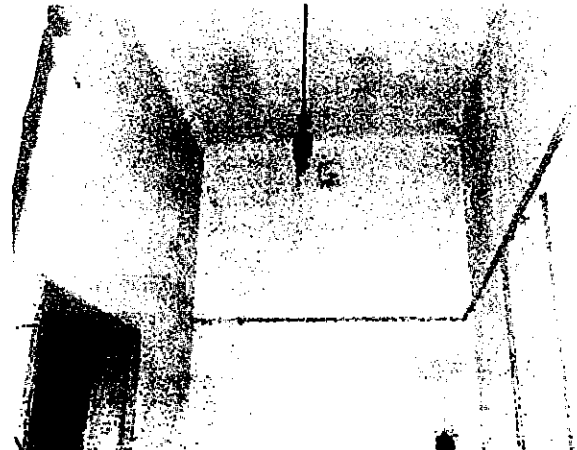
08. lakás bejárati ajtaja



09. bejárati ajtó környéke



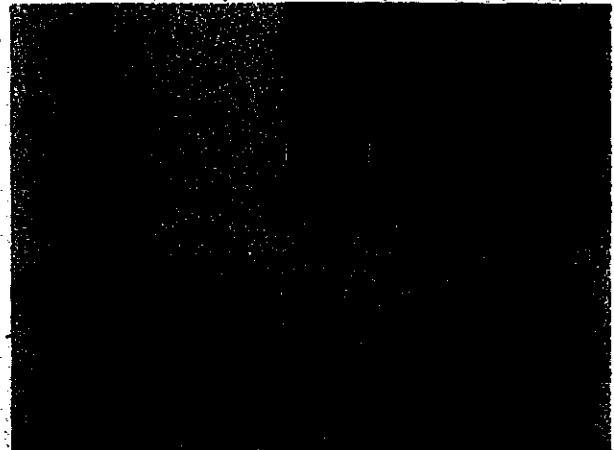
10. konyha



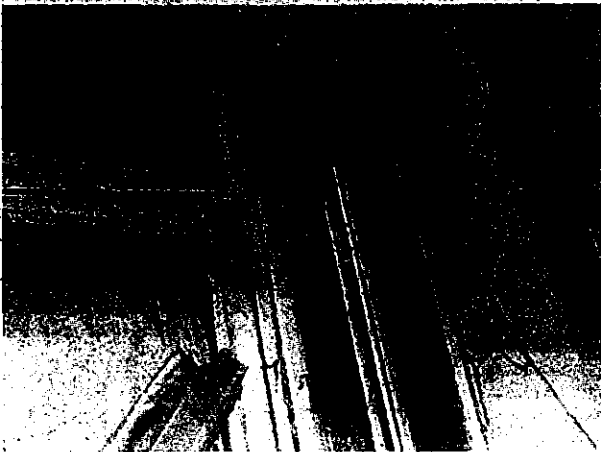
11. konyha



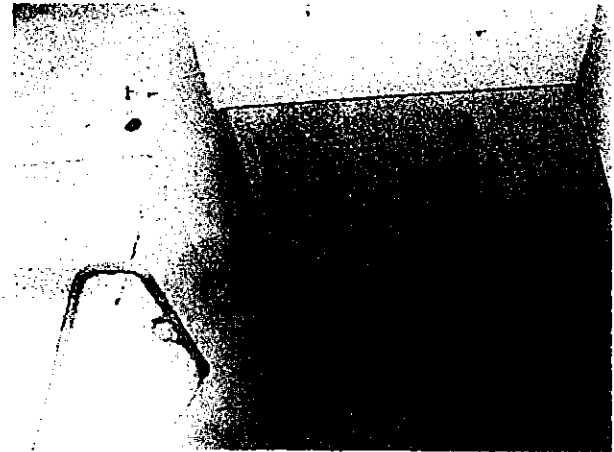
12. hall



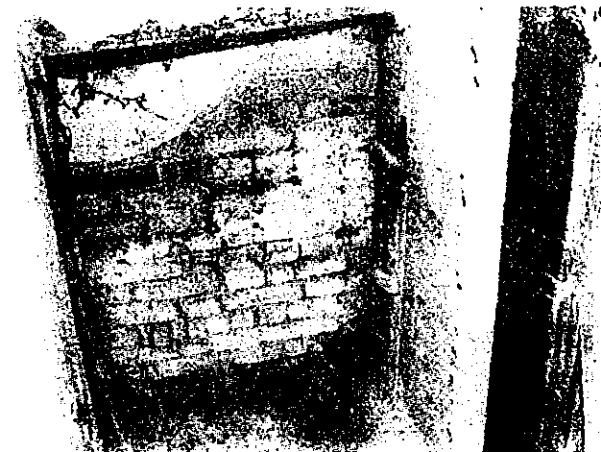
13. szoba



14. ablakszerkezet



15. vakolatomlás a mennyezeten



16. kamra



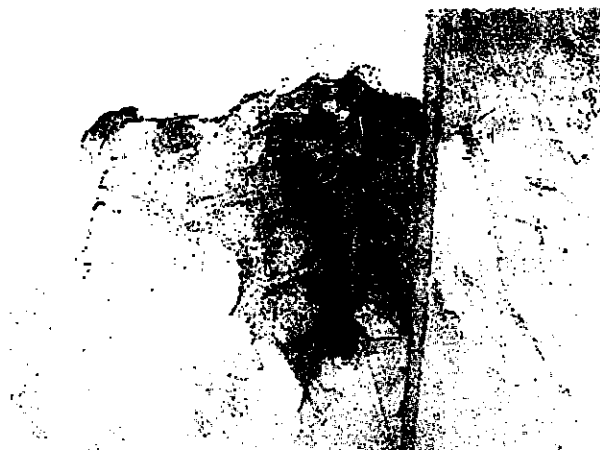
17. vizesedési nyomok a falszerkezeten



18. kémény szobában kiépített



19. gázcsonk szobában kiépített



20. vízhálózat lakáson belül



21. közcsatorna csatlakozás



22. villanyóra helye



23. gázóra helye

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-666

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Szentkirályi u. 23. III. em.



szám alatti

36590/0/A/20 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-666
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1088 Budapest, Szentkirályi u. 23. III. em.
Helyrajzi száma	: 36590/0/A/20
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: szükséglakás
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 17 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 17 m ² Fajlagos m2 ár: 577 119 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 593 m ²
Eszmei hányad	: 89 / 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:	9 810 000 Ft
	azaz Kilencmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	1 480 000 Ft
	azaz Egymillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	7 850 000 Ft
	azaz Hétmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

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

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

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

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 11.

2021 FEBR 23.



(Handwritten signature and stamp area)

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, árveréshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1088 Budapest, Szentkirályi u. 23. III. em.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 17,0 m²
 Helyrajzi száma: 36590/0/A/20
 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 értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palotanegyed elnevezésű városrészben, a Bródy Sándor utca és a Múzeum utca között található, a Szentkirályi utcában. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárokkal. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

[Handwritten signature]

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A telken már az 1810-es években is állt ház, ezt az épület falán lévő emléktábla tanúsítja, ugyanis itt élt 1811-1813 között Katona József drámaíró. A lakóépület építésének eredeti engedélyezési tervein 1909. augusztus hónap szerepel, a terveken módosítások látszanak az utcai homlokzaton. A jelenlegi épület utcai homlokzata csak részben azonos a tervezettel. Az építést követően, feltehetően az elvégzett helyreállítások során módosították az utcai homlokzaton. Az utcában zárt sorú beépítés van, ennek megfelelően az épület zárt sorú, körbeépített, zárt udvaros, alápincézett földszint + háromemeletes, magastetős, a tetőtérben lakásokkal. Az épületnek egy bejárata volt, a baloldali később került kialakításra a földszinti helyiség leválasztása miatt. A földszinti ablakok párkány vonalától a második emeleti ablak sor alatti osztópárkányig a homlokzat egységes, díszesebb kialakítású és egységes alapvakolatra felhordott nemesvakolat. A kapuk két oldalán kváder díszítésű vakolat húzódik a második emeleti ablakok párkányáig. A harmadik emelet feletti kétoldali záró párkány mögött manzárd kialakítású tetőrészben egy – egy homlokzati felületben lévő szintén íves záródású ablak van. (Forrás: <https://adoc.pub/alatti-lakohaz-utcai-homlokzatanak-felujitasa-budapest-april.html>
<https://hirnyolc.hu/kultura/jozsefvarosban-lakott-190-eve-elhunyt-katona-jozsef/>)

Az értékelt lakás a társasház harmadik emeletén helyezkedik el, megközelíteni lifttel, vagy a lépcsőházból lehetséges. Az ingatlant a 42-es számú közlekedőn keresztül lehet elérni, egy fém ajtón keresztül. A lakás szükség lakás lehet, mert a közös térből történt leválasztása nem normál falazatú, hanem vékony 10-12 cm-es válaszfal. A lakásban egy falikút látható, amely nem üzemel. A nyílászárók teljesen rossz műszaki állapotúak, üvegezésük hiányos, romos. Belmagasság 2,50 m. Az albetéhez külön bejárható wc helyiség tartozik, mely teljesen romos gyenge állapotú.

Vízórát, gázórát nem láttunk és villanyóra sincs az albetéten belül.

Épület:

Épület építési éve:	1909	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + magasföldszint + 3 emelet + tetőtér	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	Nyereg tető, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	parketta, cementlap	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	meszelt	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,50 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállítások:	villany, víz, gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	albetéten belül nem kiépített	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület külső homlokzata átlagos állapotú, kisebb vakolathullás látható a lábazat feletti részen. A tetőszerkezetet és az ereszcatornát 2012-ben felújították, állapota jó.

Albetét:

Az albetét teljes felújítást és korszerűsítést igényel, a belső térben a villanyhálózat szét van bontva, a falakon repedések láthatók, jelenleg nem felel meg a lakhatás követelményeinek.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával (albetéten belül) nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízőrával nem rendelkezik
- Közcatorna – kiépített
- Gázvezeték – épületen belül elérhető, albetét nem rendelkezik kiépített gázhálózattal
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezés – nincs

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett	11,06 m ²	100%	11,06 m ²
konyha	cementlap	festett+csempe	4,98 m ²	100%	4,98 m ²
wc	cementlap	festett+csempe	1,42 m ²	100%	1,42 m ²
mérési korrekció			-0,46 m ²	100%	-0,46 m ²
Összesen:			17,00 m²		17,00 m²
Összesen, kerekítve:			17 m²		17 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. \text{ (2021. I. n. év)}$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	593 m ²	
Eszmei hányad:	89	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	5,28 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 480 000 Ft	, Egymillió-négyszáznyolcvanezer- 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:	1088 Budapest, Szentkirályi u. 23. III. em.	VIII., ker. Kőfaragó	VIII., ker. Blaha Lujza tér	VIII., ker. József körút	VIII., ker. Krúdy utca	VIII., ker. Blaha Lujza tér környéke
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	17	26	31	34	34	31
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 900 000	22 000 000	25 500 000	26 900 000	26 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		688 846	638 710	675 000	712 059	780 968
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	3%	3%	3%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		3%	-5%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	-5%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés, falazat)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria/galériázhatóság		-5%	0%	2%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-17%	-10%	-17%	-27%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		584 142	528 852	610 200	593 857	568 545
Fajlagos átlagár:		577 119 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 811 023 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 810 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, földszinti, galériás lakás, közepes állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31939115
2. adat: Palotanegyed, első emeleti, komfortos (gázkonvektor), közepes állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31118941
3. adat: Palotanegyed, földszinti, összkomfortos,(HK kazán), közepes állapotú lakás, 410 cm belmagassággal, ingatlan.com/31476628
4. adat: Palotanegyed, első emeleti, komfortos,(gázkonvektor), közepes állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31483868
5. adat: Palotanegyed, földszinti, felújított állapotú, komfortos.(gázkonvektor), galériázott lakás, ingatlan.com/31500785

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

9 810 000 Ft

azaz Kilencmillió-nyolcszázötzezer- Ft .

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Szentkirályi u. 23. III. em.	VIII. ker., József körút	VIII. ker., Somogyi Béla utca 17.	VIII. ker., Kőfaragó utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	17	31	23	26
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		120 000	95 000	100 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 484	3 717	3 462
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-3%	0%	0%
Összes korrekció:		-17%	-14%	-14%
Korrigált fajlagos alapár:		2 906 Ft/m ² /hó	3 182 Ft/m ² /hó	2 973 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 020 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, 1. emeleti, komfortos, jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31485211
2. adat: Palotanegyed, földszinti, komfortos, jó állapotú, galériázott (10 m²) lakás, ingatlan.com/28144478
3. adat: Palotanegyed, félemeleti, komfortos, átlagos állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31483883

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek:	3 020 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	492 864 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 24 643 Ft
Igazgatási költségek:	2% 9 857 Ft
Egyéb költségek:	5% 24 643 Ft
Költségek összesen:	59 144 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	433 720 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	6 200 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 200 000 Ft

azaz Hatmillió-kettőszázezer- Ft .

2 oldal

142.

Vh

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:	9 810 000 Ft	100%	9 810 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			9 810 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 810 000 Ft

azaz, Kilencmillió-nyolcszázötvenezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő 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 épületgépzési 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: 1088 Budapest, Szentkirályi u. 23. III. em.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 9 810 000 Ft
azaz Kilencmillió-nyolcszázötvenezer Ft.

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

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

Budapest, 2021. február 8.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatal Főosztály
 Budapest, XI. Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Dátum: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató
 Megrendelés szám: 8660094/45626/2021
 2021. 01. 20

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36590/0/A/20 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII. KER. Szentkirályi utca 23. 3. emelet. "Földhivatal alatt"				
I RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai				
nagyszevés	terület m2	szobák száma egész/fel	szomsz. hányad	tulajdoni forma
Lakás	17	1 0	69/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 106535/1996/1996.10.22				
Lakás	17	1 0	98/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 99499/1999/2016.03.15/1996/1996.10.22				
2. Bejegyző határozat: 172488/1994/1993.06.14				
Tartozás:				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

II RÉSZ				
1. Tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezői idő: 172488/1994/1993.06.14				
jegyzőkönyv: 1993. évi XXVIII. tv. 64046/1994/1994.03.12				
jegyzőkönyv eredeti felvétel: 172488/1994/1993.06.14				
jegyzőkönyv: tulajdonos				
szám: VIII. KER. FÖLDHIVATAL				
szám: 1088 BUDAPEST VIII. KER. BUDAFOK UTCA 59. 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

VK

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

Közös tulajdonban marad a telek, egyes építmények és berendezések az alábbiak szerint:

- I. Telek: 593 m².
- II. Az épület alapjai és függőleges teherhordó szerkezetei, kéményfűlkékkel együtt.
- III. A közbenső szilárd födémek burkolat nélkül, a zárófödém burkolattal.
- IV. Az épület homlokzatai: lábazatokkal, külső nyílászárókkal együtt.
- V. A felfedélszerkezetek, tetőhajlással, kiegészítő bádogos szerkezetekkel.
- VI. Az épületben és a telken lévő víz alaphálózat és a felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig.
- VII. Az épületben lévő csatorna alaphálózat és az elvezetékek a külön tulajdoni illetőségek rácsatlakozásáig.
- VIII. Az elektromos fővezeték és a hálózat a kábelfejétől a külön tulajdoni illetőségek mérőórájáig, valamint a ház közös területeinek világítási hálózata.
- IX. A gáz alap és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
- X. A szennyelvonó a gépházzal, acéltoronnyal, a járószékkel és a műszaki berendezéseivel.
- XI. Finceterek.
- XII. Fincel lépcső.
- XIII. Kapualj: 36,49 m².
- XIV. Lépcsőház: 11,38 m².
- XV. Légcsatorna: 1,06 m².
- XVI. Légcsatorna: 1,06 m².

- 3 -

XVII.	Légtér:	3,4 m ² .
XVIII.	Légtér:	10,88 m ² .
XIX.	Függőfolyosó:	14,1 m ² .
XX.	Függőfolyosó:	11,6 m ² .
XXI.	Légtér:	1,08 m ² .
XXII.	Légtér:	1,08 m ² .
XXIII.	Légtér:	2,4 m ² .
XXIV.	Légtér:	2,4 m ² .
XXV.	Lépcsőház:	17,68 m ² .
XXVI.	Függőfolyosó:	14,1 m ² .
XXVII.	Függőfolyosó:	11,6 m ² .
XXVIII.	Légtér:	1,08 m ² .
XXIX.	Légtér:	1,08 m ² .
XXX.	Légtér:	2,4 m ² .
XXXI.	Légtér:	2,4 m ² .
XXXII.	Lépcsőház:	17,68 m ² .
XXXIII.	Függőfolyosó:	14,1 m ² .
XXXIV.	Függőfolyosó:	11,6 m ² .
XXXV.	Légtér:	1,08 m ² .
XXXVI.	Légtér:	1,08 m ² .
XXXVII.	Légtér:	2,4 m ² .
XXXVIII.	Légtér:	2,4 m ² .
XXXIX.	Lépcsőház:	17,68 m ² .
XL.	Légtér:	1,08 m ² .
XLI.	Légtér:	1,08 m ² .
XLII.	Lépcsőház:	17,68 m ² .
XLIII.	Légtér:	1,08 m ² .
XLIV.	Légtér:	1,08 m ² .
XLV.	Lépcsőház:	17,68 m ² .
XLVI.	Légtér:	1,08 m ² .
XLVII.	Légtér:	1,08 m ² .
XLVIII.	Lépcsőház:	17,68 m ² .

14. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt II. emelet 1/a. ajtószámu, egy szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás 41,35 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 223/1000 hányadrész.

15. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt II. emelet 2. ajtószámu, 3 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 55,89 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 517/1000 hányadrész.

16. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt II. emelet 3. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 74,27 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 404/1000 hányadrész.

17. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt II. emelet 4. ajtószámu, 3 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 64,40 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 430/1000 hányadrész.

18. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt III. emelet 1. ajtószámu, 3 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 55,00 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 430/1000 hányadrész.

19. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt III. emelet 2. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 50,18 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 430/1000 hányadrész.

20. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt III. emelet 3. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 50,18 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 430/1000 hányadrész.

21. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt alagsor szintű lakás, 74,11 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 1-94/1000 hányadrész.

22. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt alagsor szintű lakás, 74,11 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 1-94/1000 hányadrész.

**TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
MÓDOSÍTÁS**

1998-01-01 XIX/63
Év Társaság Hónap Hrsz

A Budapest, VIII ker 1880 tulajdoni lapon, 36 590 hrsz alatt felvett, 593 m² területű, természetben Budapest, VIII., Szentkirályi u. 23. sz alatt ingatlan alúrtott tulajdonosainak megbízásából a "Társasház 4444" Ingatlanforgalmazó és Kezelő Kft. 1114 Bp. Kosztolányi Dezső ter 7., az 1993. október 25. napján kelt és 1993. november 10-én módosított társasházi alapító okiratot ismét módosítja.

A módosítástarta az okiratban történt téves felmérés miatt kerül sor

Jelen alapító okirat módosítás az eredeti alapító okirat II. B fejezetét érinti, a többi fejezet változatlan marad.

Az eredeti alapító okirat II. B fejezetének 21., sz. albejtét **alapterülete** változik az alábbiak szerint, a többi albejtét változatlan marad

II. B.

Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása.

21.)

A JOZSEFVÁROSI ONKORMÉNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 21-as sorszámmal jelölt **alagsori raktárhelyiség** (raktár: 282,35m², raktár 9,62m², tároló 4,73m², közlekedő 16,08m², közlekedő 15,08m², tartozkodó 14,19m²,roda 12,48m²,roda 21,84m², WC 0,88m² elbirt 35 m²) a Budapest VIII. ker. 1880/21. társasházi különlapon felvett 36 590/A-21. hrsz-u. a természetben Budapest VIII. ker. Szentkirályi u. 23. szám alatt összesen 380,14m² alapterülettel, valamint a közös vagyonteszekből 1936/10.000 tulajdoni részarány

Az alapító okirat javítása a többi ingatlan részmei tulajdoni hányadat érten az alábbiak szerint:

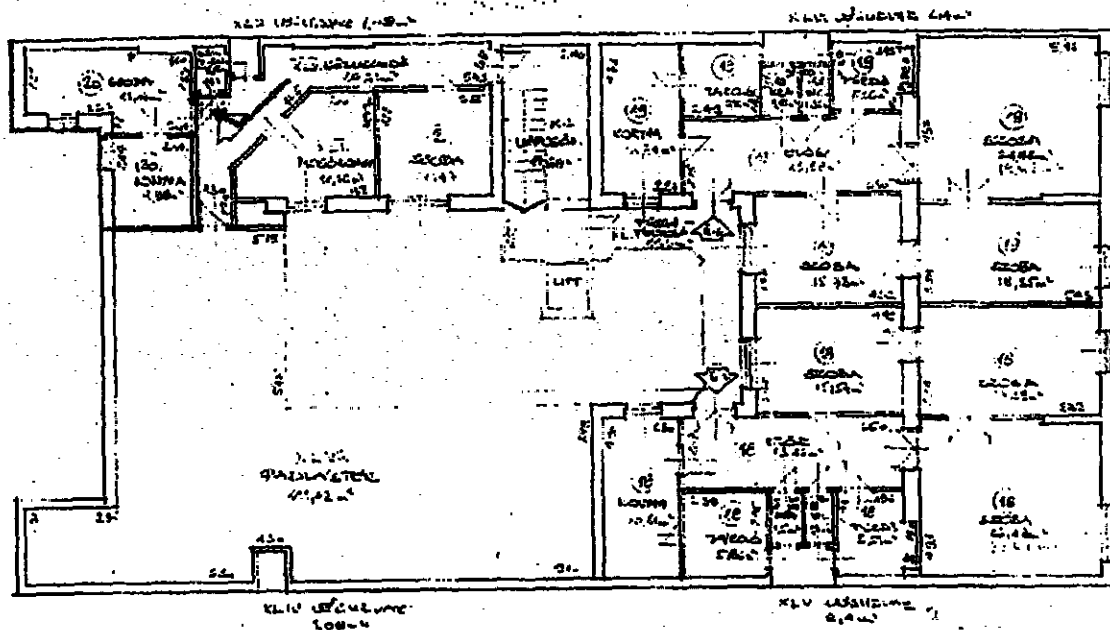
al. szám	régi tul. hányad	új tul. hányad
1.	654/10000	620/10000
2.	200/10000	190/10000
3.	374/10000	354/10000
4.	452/10000	428/10000
5.	509/10000	482/10000
6.	511/10000	487/10000
7.	377/10000	357/10000
8.	453/10000	429/10000
9.	530/10000	502/10000
10.	528/10000	500/10000
11.	658/10000	387/10000
12.	487/10000	461/10000
13.	211/10000	283/10000
14.	222/10000	211/10000

alb szám	régi tul. hányad	új tul. hányad
15.	515/10000	488/10000
16.	402/10000	381/10000
17.	486/10000	461/10000
18.	511/10000	484/10000
19.	496/10000	470/10000
20.	94/10000	89/10000

Jelen alapító okirat javítás tulajdon átruházás nem tartalmaz

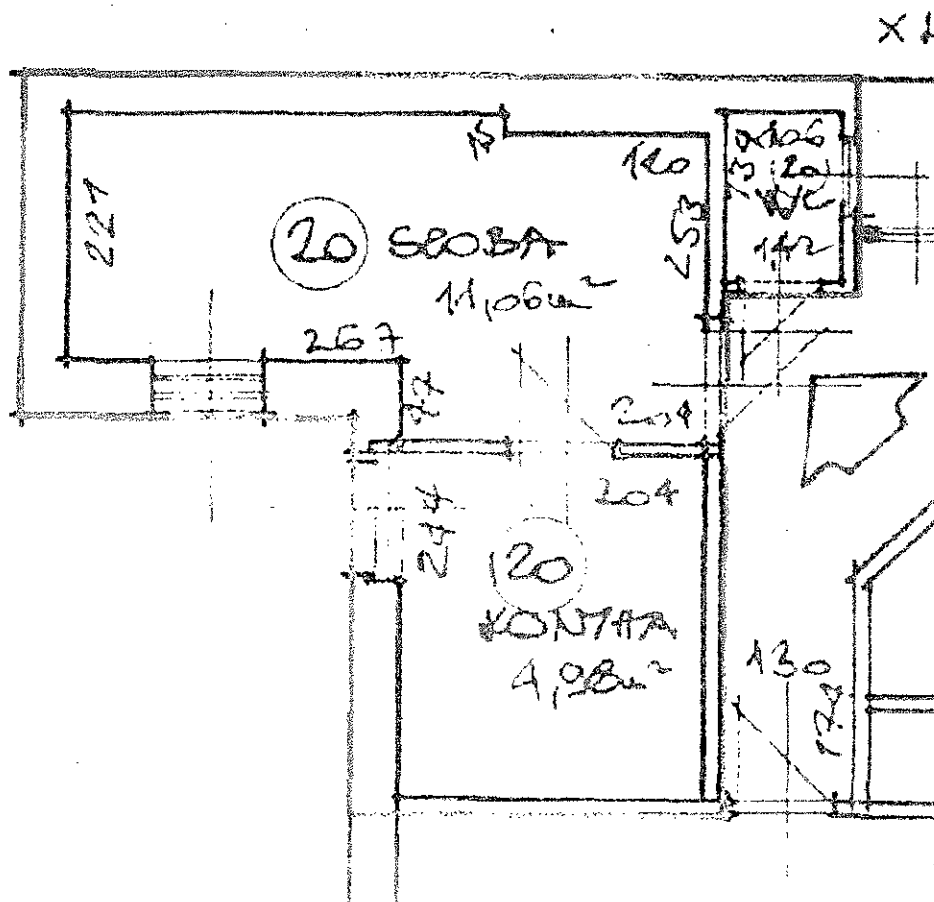
Budapest 1996 szeptember 13.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

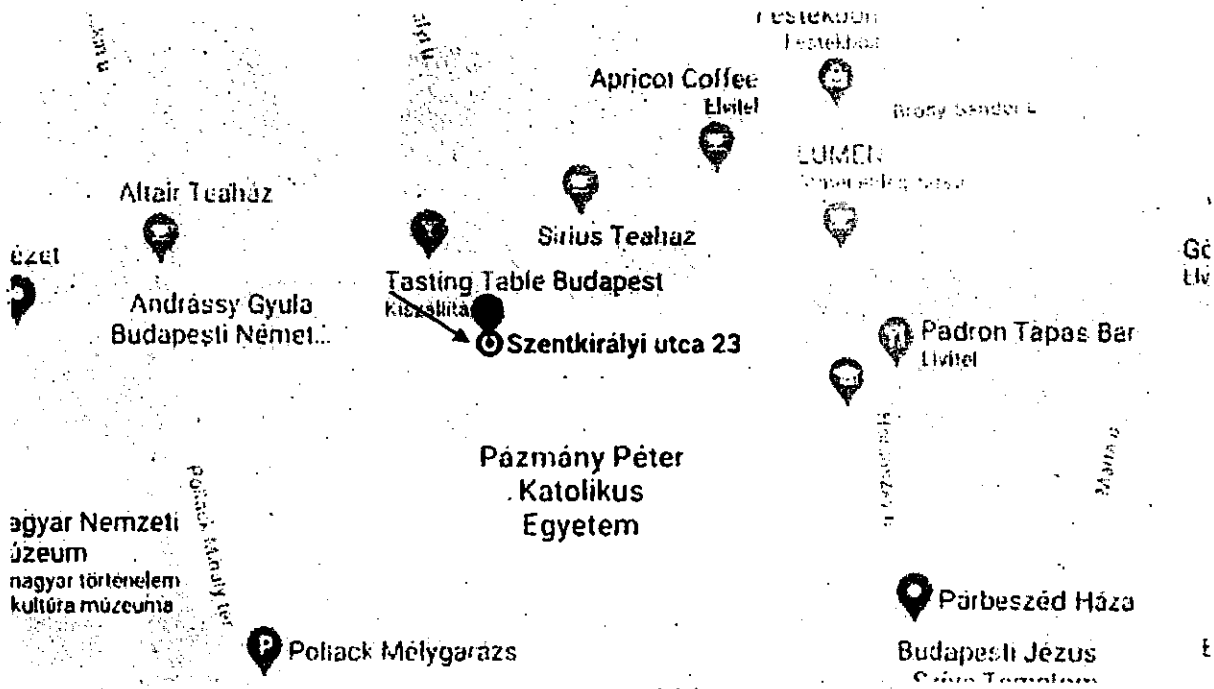


Vh

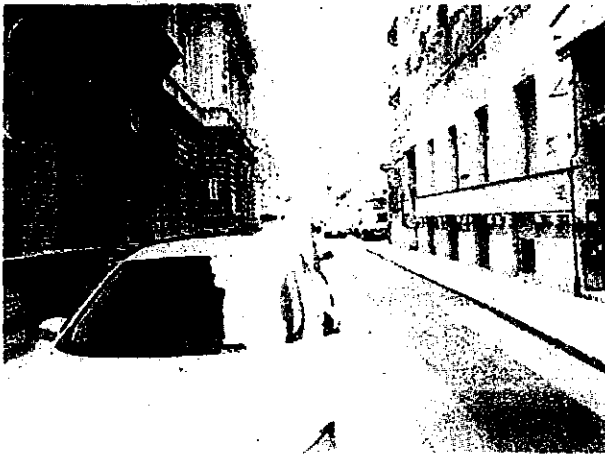
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. emeleti szintek



05. kapualj



06. közlekedő bejárata



07. lift



08. lépcsőházi bejárat



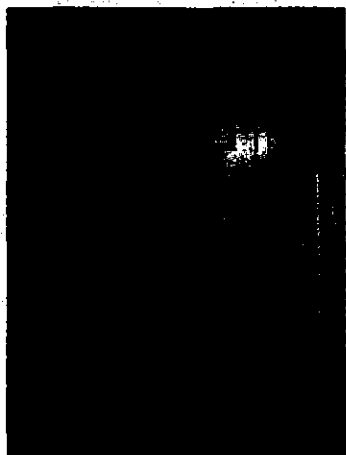
09. 42-es számú közlekedő



10. villanyóra albetétén kívül



11. közlekedőben lévő falikút



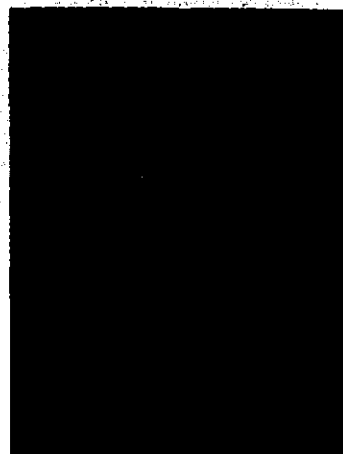
12. lakás bejárat



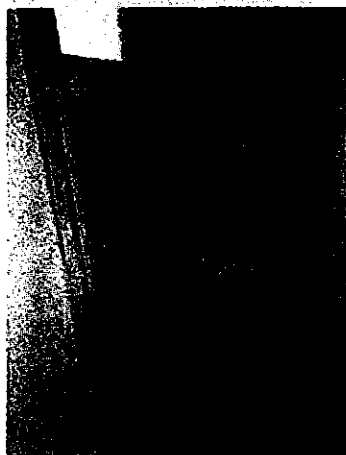
13. szoba



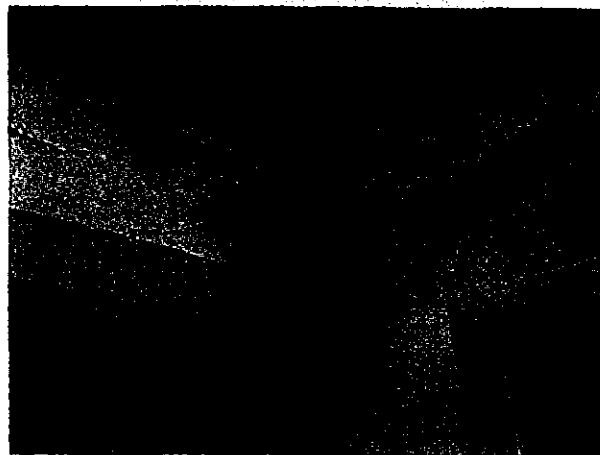
14. mosdó



15. konnektor



16. OSB lappal pótoló üvegezés



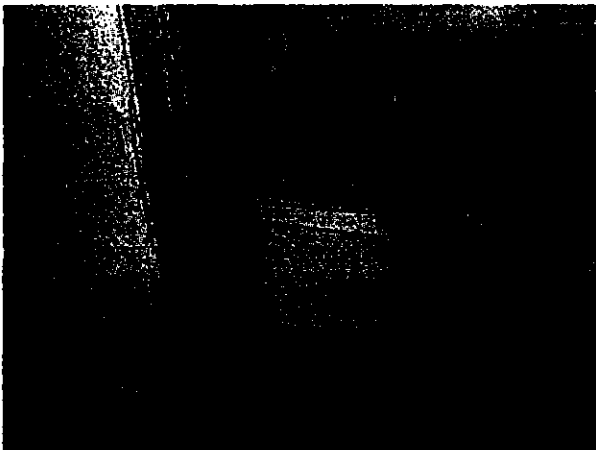
17. repedések, szétszerelt villanyhálózat



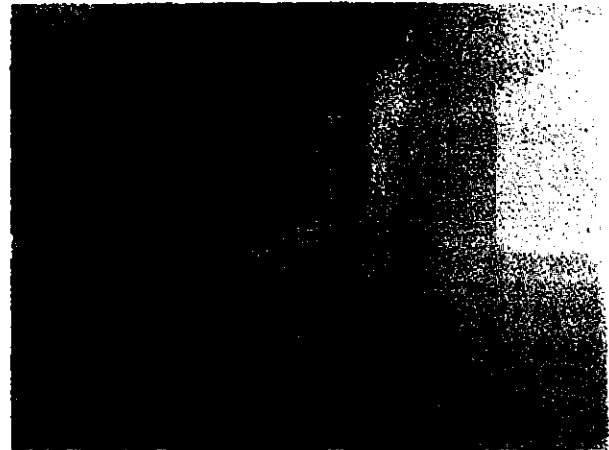
18. nyílászáró állapota



19. szoba



20. nyílászáró állapota





21. nyílászáró állapota



22. repedések



23. mosdó



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-631

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Baross utca 118. pinceszint.



szám alatti

35488/0/A/20 hrsz-ú

óvóhely ingatlanról

Budapest, 2020. december

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: egyéb helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Baross u. 118. pinceszint
HRSZ: 35488/0/A/20

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: **116.402 Ft/m²**
Az ingatlan forgalmi értéke: **21.530.000 Ft**
Az ingatlan likvidációs értéke: **12.920.000 Ft**
Dátuma: 2020. december 21.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 104.762 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke: 10.380.000 Ft
Likvid forgalmi érték: 11.628.000 Ft

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

Budapest, 2021. május 2021 MÁJ 27.

Bátfai László
Bátfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

157. Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-631
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Baross utca 118. pincészlnt.
Helyrajzi száma	: 35488/O/A/20
Ingatlan megnevezése	: óvóhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 185 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 185 m ² Fajlagos m ² ár: 116 402 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1163 m ²
Eszmei hányad	: 547 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	21 530 000 Ft
	azaz Huszonegymillió-ötszázharmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	14 000 000 Ft
	azaz Tizennégymillió- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	12 920 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-kilencszázhuszezer- Ft .

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

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

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

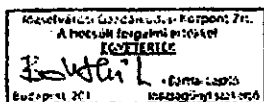
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. december 21.

2021 JAN 04.



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

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

2 oldal

158

VK

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 TEGDOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1082 Budapest, Baross utca 118. pincszint.
Tulajdoni lap szerinti területe: 185,0 m²
Helyrajzi száma: 35488/0/A/20
Ingatlan megnevezése: óvóhely
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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolnanegyed kerületrész déli szélén, a Kálvária mellett található, utcafronti zártosuló beépítésű társasház pincszintjének keleti oldalán helyezkedik el, bejárata a belső udvaron található önálló felépítményből nyílik. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznapi napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.

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

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A Baross utca és a Kálvária tér által határolt saroktelken elhelyezkedő, utcafronti zártosú beépítésű, pince + földszint + emelet szintkialakítású épület az 1920-as évek környékén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az épület utcafronti homlokzata kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, a lábazati részen talajmenti vízszivárgásból adódó vakolathibák (vakolatmállás, foltosodás) látszik, a Kálvária tér felé eső lábazaton utólagos hőszigetelő rendszert helyeztek el, az alatta lévő tartószerkezet állapota nem behatárolható. A tetőszerkezet és az ereszcatorna biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelt ingatlan az épület pincszintjének keleti oldalán helyezkedik el, bejárata a belső udvaron található önálló felépítményből nyílik. A fém szerkezetű zsillipajtón keskeny, 90 cm-s beton lépcsősoron közelíthető meg, amely terület beleszámít az ingatlan hasznos területébe. A belmagasság részben 255, részben 200 cm, az összes helyiség padozata simított beton, a falak vakoltak, meszelték, felszíni és talajmenti vízszivárgás okozta vakolathibákkal rendelkeznek, a szintválasztó födém fém tartószerkezeti elemek átrozdásodottak.

Az utcafront felé csak fémrácsos szellőzők találhatók, természetes fény nem jut a helyiségekbe. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer vezetékai falszerkezeten kívül megtalálhatók, villanyóra leszerelve, a többi közműrendszer épületen belül elérhető, óvóhelyen belül nem kiépítettek. Némely helyiségben társasházi közös közművezetékek találhatók a falszerkezet mellett. Az értékelt ingatlanból zsillipkamrán keresztül megközelíthető a társasházi XII. számú tároló. Összességében kerületen belül átlagos elhelyezkedésű, műszaki és esztétikai felújítást igénylő helyiségcsoport.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: óvóhely

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 zsillip ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	200	átlagos
Átlagos belmagassága:	200/255	normál
Belső nyílászárók:	fém tok- és szárny szerkezetű bejárati zsillip ajtók	
Fűtési rendszer:	nincs kiépített hálózat	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített hálózat	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, jelentősnek mondhatók a vízesedés 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 részein.

Albetét:

Az óvóhely padozata az összes helyiségben egységes simított beton, a falszerkezet vakolt, meszelt. Közműrendszerek közül csak az elektromos rendszer vezetékai található, villanyóra eltávolítva. Az albetétben és fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem található. Egyéb társasházi közművezetékek rendszerei futnak a falazat mellett. Csak személyforgalmat biztosító, 90 cm széles lépcsősoron közelíthető meg.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
feljáró	beton	vakolt + meszelt	2,88 m ²	100%	2,88 m ²
zsilip	beton	vakolt + meszelt	2,25 m ²	100%	2,25 m ²
belső tér	beton	vakolt + meszelt	24,61 m ²	100%	24,61 m ²
belső tér	beton	vakolt + meszelt	13,06 m ²	100%	13,06 m ²
belső tér	beton	vakolt + meszelt	9,43 m ²	100%	9,43 m ²
belső tér	beton	vakolt + meszelt	25,68 m ²	100%	25,68 m ²
belső tér	beton	vakolt + meszelt	25,52 m ²	100%	25,52 m ²
belső tér	beton	vakolt + meszelt	41,56 m ²	100%	41,56 m ²
belső tér	beton	vakolt + meszelt	37,08 m ²	100%	37,08 m ²
zsilip	beton	vakolt + meszelt	3,08 m ²	100%	3,08 m ²
mérési korrekció			-0,15 m ²	100%	-0,15 m ²
Összesen:			185,00 m²		185,00 m²
Összesen, kerekítve:			185 m²		185 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 ajánlása (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 környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	1163 m ²
Eszmei hányad:	547 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	63,62 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	14 000 000 Ft , Tizennégymillió- Ft .

Zoldal

163.

VH

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Baross utca 118. pincésint.	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:	óvóhely	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	185	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		-12%	-15%	-13%	17%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	0%	20%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	0%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		-32%	-30%	-3%	-13%	-26%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		121 386	132 477	98 581	117 360	112 209
Fajlagos átlagár:		116 402 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		21 534 370 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		21 530 000 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, pincésinten található helyiség, ingatlan.com/30731653

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

21 530 000 Ft

azaz Huszonegymillió-ötszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Baross utca 118. pinceszint.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	óvóhely	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	185	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		-17%	-14%	-12%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-22%	-29%	-27%
Korrigált fajlagos alapár:		1 236 Ft/m ² /hó	852 Ft/m ² /hó	1 011 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 033 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti elhelyezkedésű raktár, ingatlan.com/31896738
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejárátú, 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:	1 033 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 605 282 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 80 264 Ft
Igazgatási költségek:	2% 32 106 Ft
Egyéb költségek:	5% 80 264 Ft
Költségek összesen:	192 634 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 412 648 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	18 840 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

18 840 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-nyolcszáznyvenezer- Ft.

9. oldal
165

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:	21 530 000 Ft	100%	21 530 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	18 840 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			21 530 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

21 530 000 Ft

azaz, Huszonegymillió-ötszázharmincezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Baross utca 118. pincszint.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **21 530 000 Ft**
 azaz **Huszonegymillió-ötszázharmincezer- Ft .**

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

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

Budapest, 2020. december 21.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatal Főosztály
Budapest, X. Budaörsi út 59. 1517 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Helyettesítés szám: 8330/04-4919/2020.03
2020.12.03

BUDAPEST VI II. KER.

száma: 35488/0/A/20 helyrajzi szám

1002 BUDAPEST VII. KER. Baross utca 118. pincszint. "bejelentés alapján"

IRTSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés: ingatlan adatainak száma: 1/1
helyrajzi szám: 1002/0000

Bejegyzés határozat: 99996/1996/1996.05.17

2. Bejegyzés határozat: 16641/1996/1996.05.17
Fárasztás
Az önálló ingatlanhoz tartozó az aza pincé okmány megnevezése: pincé.

IRTSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzés határozat, azonosító szám: 16641/1996/1996.05.17
jogcíme: eredeti felvezet
jogállás: tulajdonos
hely: VII. KER. CINCOSZÁKUTCA
száma: 1002 BUDAPEST VII. KER. Baross utca 65-67

IRTSZ

1. Bejegyzés határozat, azonosító szám: 24650/1996/1996.05.17
megnevezés: Helyettesi Szabályzat benyújtva.

2. Bejegyzés határozat, azonosító szám: 10768/1996/1996.05.28
helyrajzi szám: 1002/0000
terület megnevezése: 10764/1996/2004/02.23.28

Felvezetés: 1002/0000 számú felvezetés ellen

TULAJDONI LAP VELE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

VH

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

URBS
TÁRSASHÁZAKAT KÉPVISELŐ
ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Budapest, VII. Kerület
Wesselényi u. 41.

26

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA 1119 BUDAPEST, Budaörsi út 59	
Évesítés dátum	1993. 03. 13.
Ugornyi szám	166411
Méret	
Állomány	

Társasháztulajdont alapító okirat

FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FÖLDHIVATALA		
1997 FEBR 12	12	2156192
Méret	Állomány	Évesítés

Budapest, VIII. kerület, Baross utca 118

Helyrajzi szám: 35488 ✓

Tulajdonlap szám: 999 ✓

JÖZSEF...
ING...
EL...
HE...
EL...
1996-02-24
MELLÉKLET

Tartalom Alapító okirat
Műszaki dokumentáció

Vh

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

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 899/ tulajdoni lapon 35488 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Baross u 118 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8. / kezelésében lévő lakó 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/II.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel 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 mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

VK

- 2 -

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1163^{1/2} m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbelső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten		
VI.	fejtáró 1	0,35 m ²
VII.	fejtáró 2	8,28 m ²
VIII.	tároló 1	4,00 m ²
IX.	tároló 2	27,60 m ²
X.	tároló 3	10,58 m ²
XI.	tároló 4	19,78 m ²
XII.	tároló 5	46,92 m ²
XIII.	tároló 6	20,37 m ²
XIV.	tároló 7	85,05 m ²
XV.	tároló 8	12,40 m ²
XVI.	tároló 9	20,00 m ²

- 6 -

- 17.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17. számmal jelölt, a természetben "1 emelet 18" alatti, konyha, fürdőszoba, felszoba, szoba, helyiségből álló öröklakás 44 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

322/10 000 hányad.

- 18.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18. számmal jelölt, a természetben "1. emelet 19" alatti, konyha, szoba, helyiségből álló öröklakás 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

247/10 000 hányad

- 19.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19. számmal jelölt, a természetben "1. emelet 20" alatti, konyha, fürdőszoba, szoba, helyiségből álló öröklakás 35 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

252/10 000 hányad.

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

547/10 000 hányad.

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

502/10 000 hányad.

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

184/10 000 hányad.

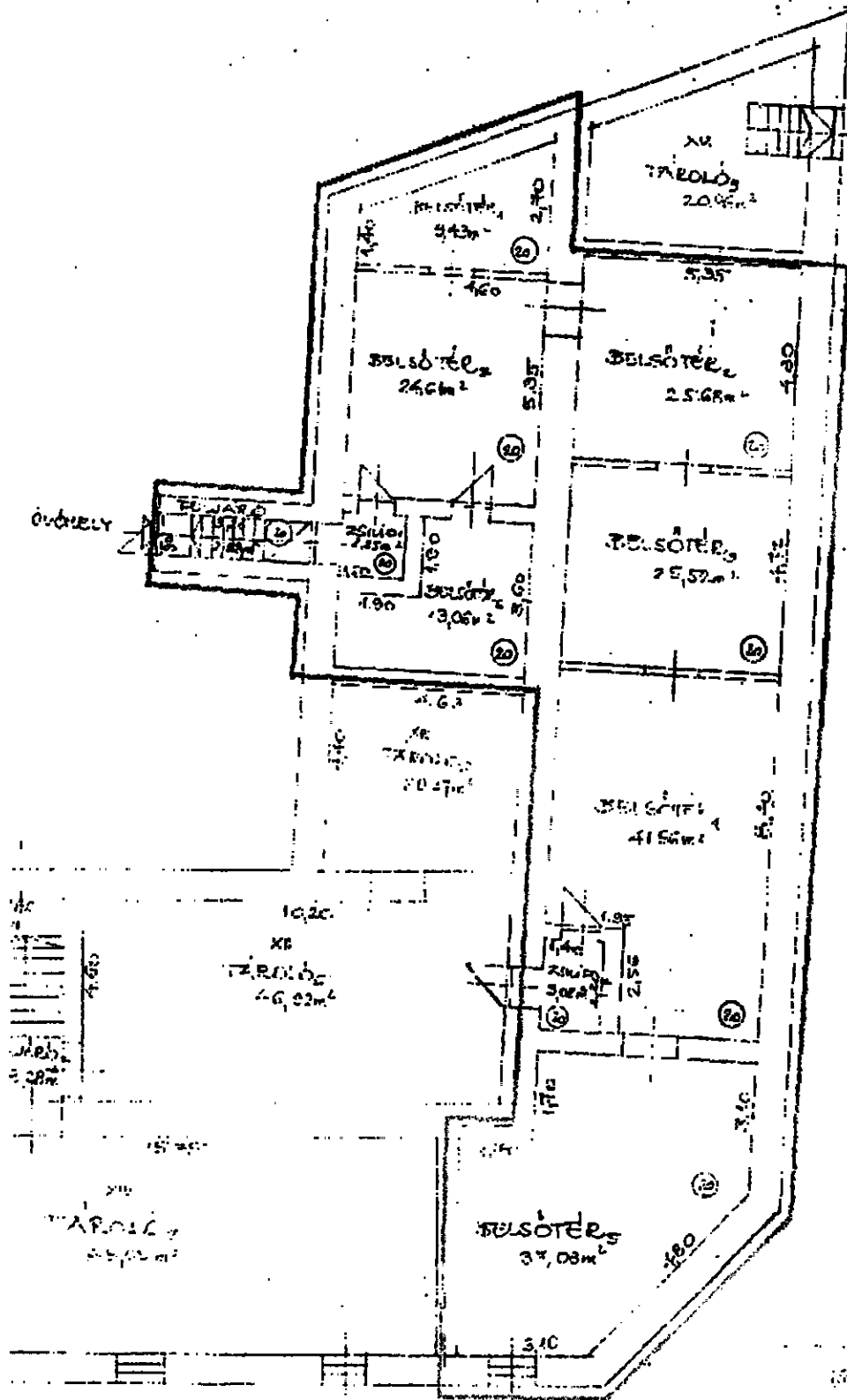
- 23.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt, a természetben "Földszint 3. sz. Üzlet" alatti, üzlet helyiségből álló öröklakás, 13 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

94/10 000 hányad.

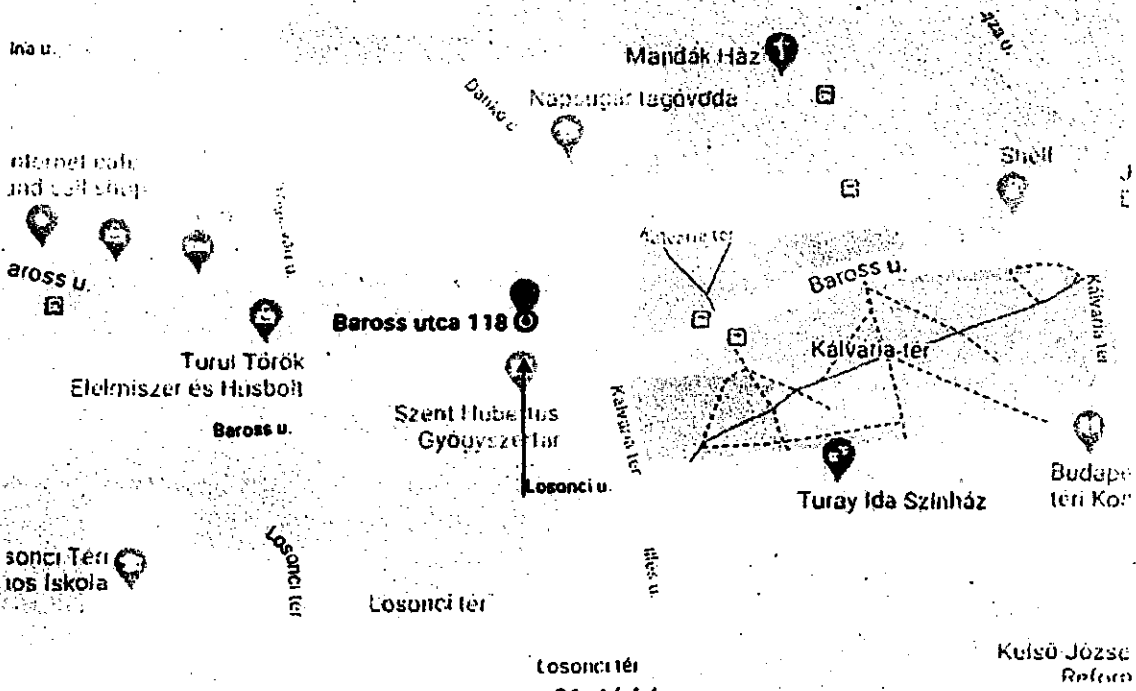
- 24.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt, a természetben "Földszint 4. sz. Üzlet" alatti, eladótér, raktár, helyiségből álló öröklakás, 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

217/10 000 hányad

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



Losonci tér
01. térkép



02. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti lábazat



05. belső udvari homlokzat



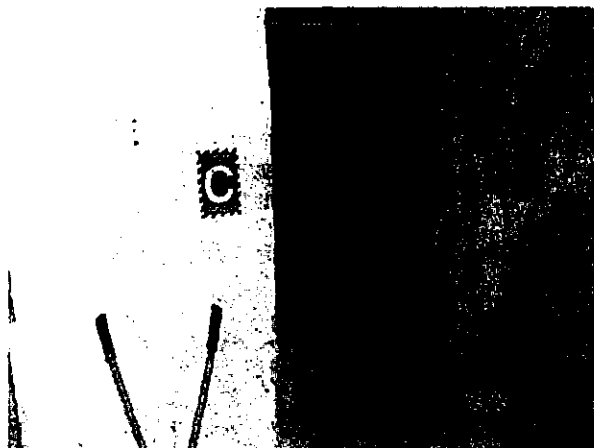
06. ingatlan bejárata a belső udvar felől



07. ingatlan bejárata a belső udvar felől



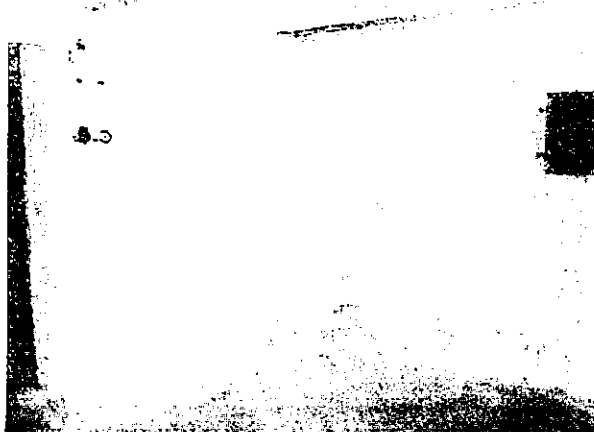
08. lépcsősor a pincszintre



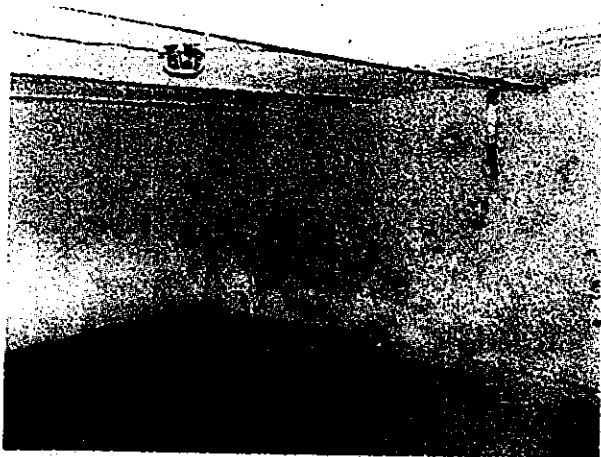
09. zsílip



10. falszerkezet, padozat



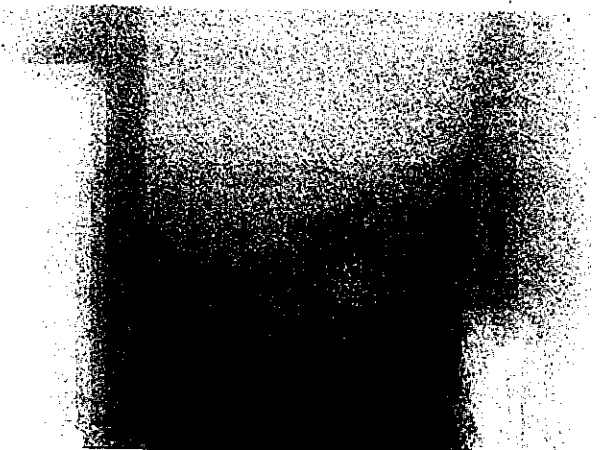
11. falszerkezet, padozat



12. 11. falszerkezet, padozat



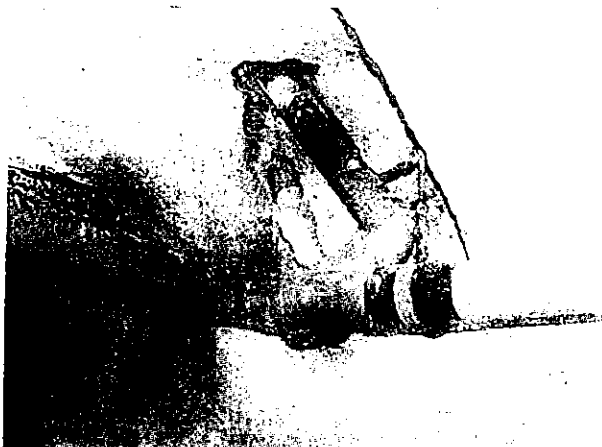
13. földem fém tartógerendája



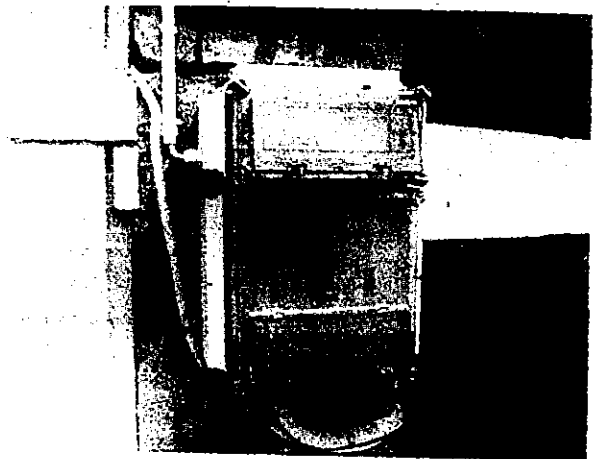
14. ázási nyomok a falszerkezeten



15. ázási nyomok a falszerkezeten



16. társasházi közös közműrendszer vezeték



17. villanyóra helye

3. melléklet

R



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C09450/2010
Iktatószám: JGK-714

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 58. földszint 194.



szám alatti

35728/17/A/194 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2021. május

Független | Megbízható | Értékmérés

177. Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-714
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingtatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 58. földszint 194.
Helyrajzi száma	: 35728/17/A/194
Ingtatlan megnevezése	: iroda
Ingtatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 47 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 47 m ² Fajlagos m ² ár: 409 052 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 913 m ²
Eszmei hányad	: 56 / 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:	19 230 000 Ft
	azaz Tizenkilencmillió-kettőszázharmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	1 120 000 Ft
	azaz Egymillió-egyszázhuszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	15 380 000 Ft
	azaz Tizenötmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft .

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

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

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

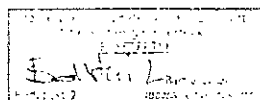
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemlé/fordulónap időpontja	: 2021. április 20.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. május 10.

2021 MÁJ 18.



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

2. oldal
178.

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, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérld, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 Budapest, Práter utca 58. földszint 194.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 47,0 m²
 Helyrajzi száma: 35728/17/A/194
 Ingatlan megnevezése: Iroda
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losoncinegyed kerület részében, az Illés és a Szigony utca között, úszótelken elhelyezkedő társasház földszintjén érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású, valamint a 80-as években épített panel társasházak találhatóak.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A fsz + 16 emelet szintosztású társasház az 1980-as évek második felében épült paneles szerkezeti rendszerben, szendvicspanel függőleges teherhordó szerkezettel, panel födémszerkezettel, az eredeti szendvicspanel homlokzattal, a homlokzaton utólagosan elhelyezett hőszigetelő rendszer nélkül, panel lapos tetővel, amely kavicsolt, nem járható bitumenes szigetelőlemezzel borított. A közös használatban lévő helyiségek átlagos állapotban vannak, a lépcsőházban 4 db személylift beépített.

Az értékbecslés tárgyát képező, albetét az épület földszintjén található, bejáratra a zárt lépcsőházból nyílik. Egyszerű fa tok- és szárnyszerkezetű bejárata 197 cm magasságú, 85 cm széles, előtte biztonságtechnikailag megfelelő fém ráccsal, a belmagasság 355 cm. A falfelületek meszelték, a padozat részben PVC burkolattal, részben padlófilccel borított, közepes igény szintben. A falszerkezeten – jellemzően a fémszerkezetű ablakok környékén – felszíni ázásból adódó - vizesedés nyomai láthatók, valamint a lábazati részen a kopolit üvegezésnél enyhe vakolathibákkal, egyebekben a tartószerkezet egységes, szerkezeti hibáktól mentes. A vizes helyiség csempeburkolata részben eltávolítva, a még meglévő részek is jelentős mértékben elváltak a falszerkezettől. Természetes fény a helyiségekben az eredetileg beépített kopolit üvegezéssel és hőtechnikailag nem megfelelő, fém tartószerkezetű ablakokkal megoldott. A belső irodában a fal- és födémszerkezet környékén társasházi közös közműrendszerek vezetékai futnak.

Közműrendszerek közül gáz kivételével az összes rendszer kiépített mérőórák nem fellelhetők a szemle során. Távhőszolgáltató által biztosított fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszer kiépített, a helyiségekben az eredeti, hőmennyiségmérővel ellátott radiátorok megtalálhatók.

Épület:

Épület építési éve:	~1980	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 16 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalapozás, bitumenes teknő	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	előregyártott szendvicspanel	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	panel szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	panel lapostető, nem járható, kavicsolt bitumenes	átlagos
Épület homlokzata:	panel felület	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	meszelt, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	padlószőnyeg, PVC	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett, részben festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	PVC	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	197 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	355 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű, párnafa tokozású típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	távhőszolgáltató által biztosítva, radiátor hőleadók, egyedi méréssel	közepes
Melegvíz biztosítása:	távhőszolgáltató által biztosítva	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, közcsatorna, villany	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	szemle során nem fellelhetők	
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 megfelelő állapotú, talaj-menti és felszíni vízesedés jelei nem tapasztalhatóak sem a homlokzaton, sem a lábazati részen, az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízvezetést. Utólagos hőszigetelő rendszer nem került elhelyezésre, panelprogramban nem vett részt a társasház. A szemrevételezhető, közös használatban lévő egyéb helyiségek karbantartott állapotúak.

Albetét:

Műszakilag és esztétikailag felújítandó, részben átlagos állapotú. Közműrendszerek részben kiépítettek, fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszer kiépített, működőképes. Víztételi lehetőség és közcatornára csatlakozás biztosított, zuhanytálca, WC fajansz beépített.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyóra a szemle időpontjában nem található
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízóra a szemle időpontjában nem található
- Közcatorna – kiépített
- Gázvezeték – gázvezeték ingatlanon belül nem kiépített
- Hőleadó berendezés – távhőszolgáltató biztosítja az eredeti radiátorokkal, egyedi mérés mellett
- Melegvíz-ellátás – távhőszolgáltató biztosítja
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
közlekedő	PVC	meszelt	7,13 m ²	100%	7,13 m ²
iroda	szőnyegpadló	meszelt	9,12 m ²	100%	9,12 m ²
tárgyaló	szőnyegpadló	meszelt	18,00 m ²	100%	18,00 m ²
öltöző	PVC	meszelt	8,66 m ²	100%	8,66 m ²
raktár	PVC	meszelt	1,32 m ²	100%	1,32 m ²
zuhanyzó	PVC	festett.	3,12 m ²	100%	3,12 m ²
mérési korrekció			-0,35 m ²	100%	-0,35 m ²
Összesen:			47,00 m²		47,00 m²
Összesen, kerekítve:			47 m²		47 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 költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	913 m ²	
Eszmei hányad:	56	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	5,11 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 120 000 Ft	, Egymillió-egyszázhuszezer- Ft.

Vh

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 58. földszint 194.	VIII. ker., Orczy tér	VIII. ker., Karácsony Sándor utca	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Fecske utca
megnevezése:	iroda	iroda	üzlet/iroda	iroda	iroda	üzlet/iroda
alapterület (m ²):	47	51	45	74	52	48
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		35 000 000	22 900 000	38 500 000	23 400 000	23 490 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		617 647	458 000	468 243	405 000	440 438
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	0%	5%	1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	10%	0%
általános műszaki állapot		-15%	-10%	-10%	-10%	-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		-10%	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-24%	-10%	-5%	-4%	-25%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		468 176	410 368	446 704	388 800	331 209
Fajlagos átlagár:		409 052 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		19 225 444 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		19 230 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, földszinti, 2 bejárattal rendelkező, belső udvari tájolású iroda, jó állapotú társasház földszintjén, ingatlan.com/32030943
- adat: Magdolnanegyed, földszinti, nagy üvegportálokkal rendelkező, normál belmagasságú iroda/üzlet, ingatlan.com/31854594
- adat: Corvinnegyed, 2 bejárattal rendelkező, jó állapotú, belső kétszintes iroda, saját pincével, ingatlan.com/32094430
- adat: Palotanegyed, belső udvar felől megközelíthető, szuterén szinten található, jó állapotú iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/31260115
- adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú helyiség, vizes blokkal, jó állapotú épületben, ingatlan.com/32137722

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

19 230 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-kettőszázharmincezer- Ft .

2 oldal
186/12

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 5B. földszint 194.	VIII. ker., Könyves Kálmán körút	VIII. ker., Bókay János utca 47.	VIII. ker., Gutenberg tér
ingatlan megnevezése:	iroda	iroda	iroda/üzlet	iroda
hasznosítható terület (m ²):	47	46	50	70
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		119 000	130 000	170 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 328	2 340	2 186
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	2%	12%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
Összes korrekció:		-11%	-9%	-9%
Korrigált fajlagos alapár:		2 084 Ft/m ² /hó	2 141 Ft/m ² /hó	2 000 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 075 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Tisztviselőtelep, irodaház 4. emeletén található, jó állapotú iroda, ingatlan.com/21942447
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú iroda/üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32135779
3. adat: Palotanegyed, belső kétszintes, jó állapotú iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/32039723

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 075 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 053 270 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	52 664 Ft
Igazgatási költségek:	2%	21 065 Ft
Egyéb költségek:	5%	52 664 Ft
Költségek összesen:		126 392 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		926 878 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		13 240 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 240 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .

3. oldal

185.

VK

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	19 230 000 Ft	100%	19 230 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 240 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			19 230 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 230 000 Ft

azaz, Tizenkilencmillió-kettőszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 58. földszint 194.
 Ingatlan piaci forgalmi értéke: 19 230 000 Ft
 azaz Tizenkilencmillió-kettőszázharmincezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. április 20.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. május 10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatala, Földszint
Budapest, X. kerület, in 58. Práter utca Budapest, 1083

Cím: 194

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes névvel
Köznevelési és Kulturális Minisztérium
1027. G. Á. L.

BUDAPEST VIII. KER.

Közlöny: 35728/17/A/194 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 58. földszint 194

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

helyrajzi szám	terület méter négyzet	szomszédos telkek	terület méter négyzet	tulajdoni formák
194	29	1083/17/A/194	29	1083/17/A/194

Az egyéb tulajdonok: 1083/17/A/194 29/29

2. Helyrajzi adatait: 1083/17/A/194 194

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az a.a. pite okozatok megnevezésével:

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányag: 1/1

helyrajzi adatait: 1083/17/A/194 194/194

helyrajzi adatait: 1083/17/A/194 1/1

helyrajzi adatait: 1083/17/A/194 194/194

helyrajzi adatait:

1083/17/A/194 194/194

1083/17/A/194 194/194

III. RÉSZ

1083/17/A/194 194/194

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Állomány erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vk

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)M Ű S Z A K I L E Í R Á S

a Budapest, VIII, Práter u 58. sz. alatti lakóépület társasházzá alakításához

1/. Általános leírás

Az ingatlan a 35728/17 hrsz. alatti telken épültszabaddonálló beépítésű lakóház, melynek földszintjén és XVII. emeletén nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportok is találhatóak.

Az ingatlan sík területű, nagysága 913 m².

Az épület nem alapincézett, földszint + XVII emelet (+XVIII. emeleti liftgépház) szintekből áll.

A lakások délre, keletre, és nyugatra vannak tájolva, délre 8 axis; 4 lakás, keletre és nyugatra 5 axis; 4-4 lakás néz.

A lakászinteken 12 lakás található.

Az épületben két lépcsőház és három lift működik, melyek a földszinti előtérből közelíthetők meg.

Az alapozás mon. gerendadarács, cölöp alapokon, a felmondó főfalak mon. vb. harántfal (öntött fal) - szendvicspanel, a földének vb. panelek. A lépcsők, folyosók egy. vb. lemezek. ...

A lapostető egyrétegű melegtető egyenes rétegrenddel.

A homlokzatalkalmazás falszerkezetű épütszabaddonálló közüzemi burkolat. Közüzemi felszerelés: víz, gáz, villany, távhő és melegvíz, közvetlen fűtőtestekkel, csatornázás teljesítményvétel nélkül, a városi hálózatba bekapcsolva.

Vh

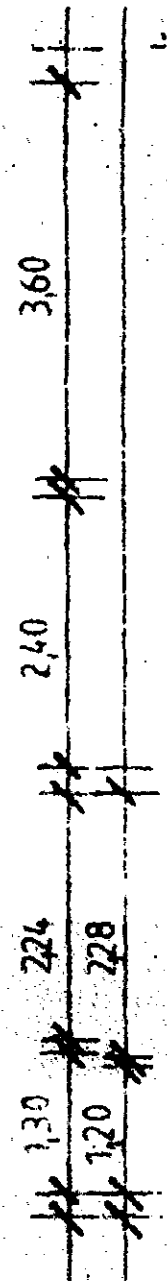
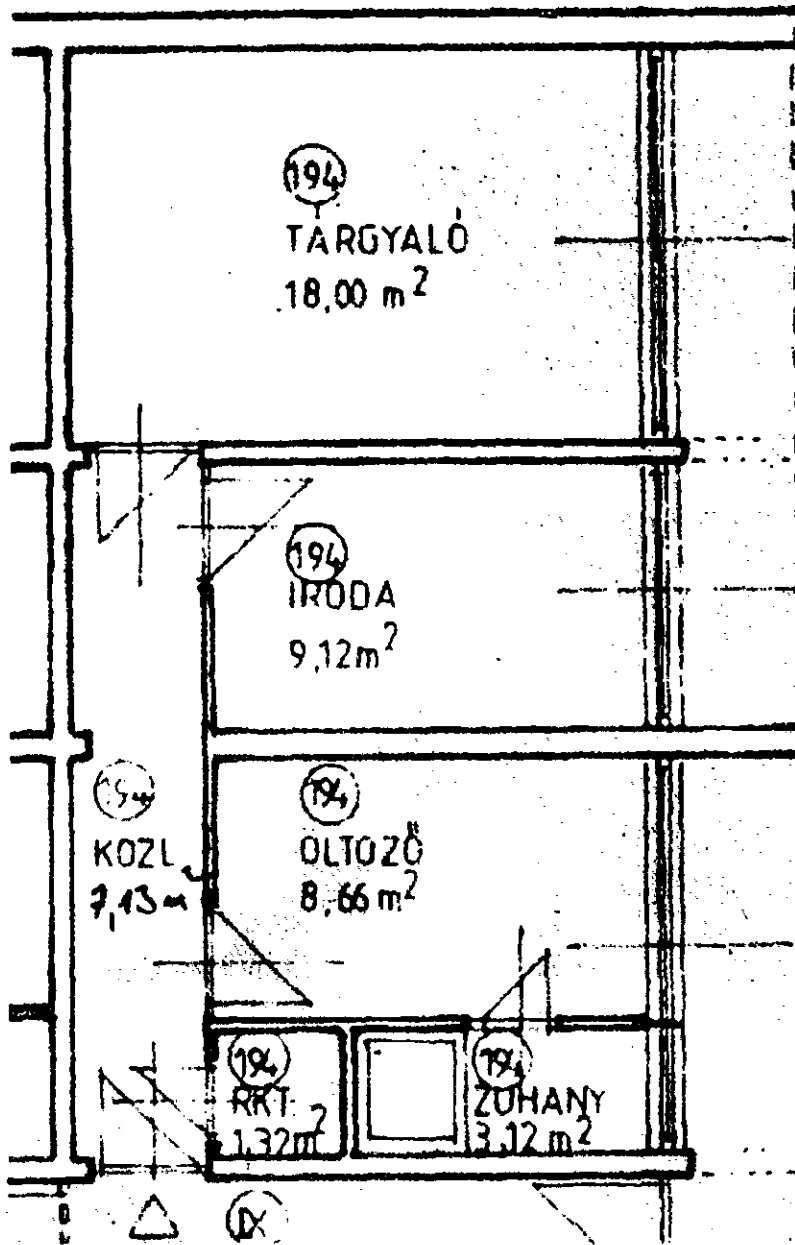
183.	35728/17/A-183	XVI. 183.	55	62
184.	35728/17/A-184	XVI. 184.	33	37
185.	35728/17/A-185	XVI. 185.	33	37
186.	35728/17/A-186	XVI. 186.	29	31
187.	35728/17/A-187	XVI. 187.	55	67
188.	35728/17/A-188	XVI. 188.	55	67
189.	35728/17/A-189	XVI. 189.	55	62
190.	35728/17/A-190	XVI. 190.	55	62
191.	35728/17/A-191	XVI. 191.	29	33
192.	35728/17/A-192	I. 2/A.	55	62
193.	35728/17/A-193	fsz.	130	150
194.	35728/17/A-194	fsz.	47	56
195.	35728/17/A-195	fsz.	21	76
196.	35728/17/A-196	fsz.	176	202
197.	35728/17/A-197	XVII.	166	190

Összesen:

0.062 m²

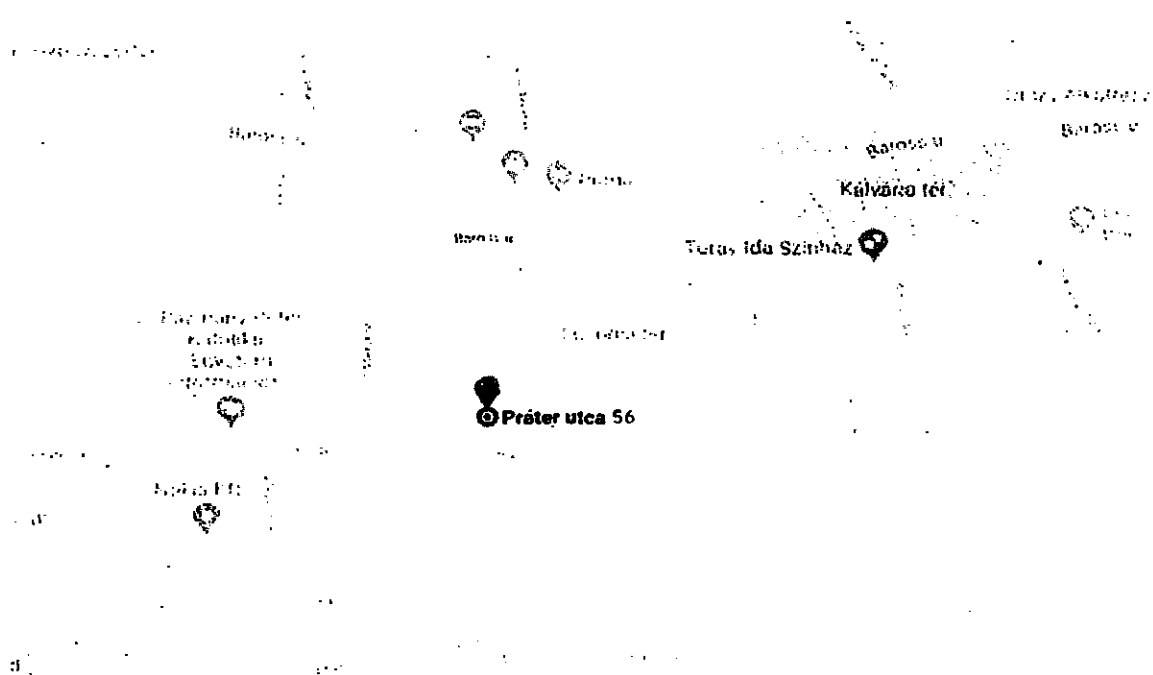
10000/10000

ALAPRAJZ



Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



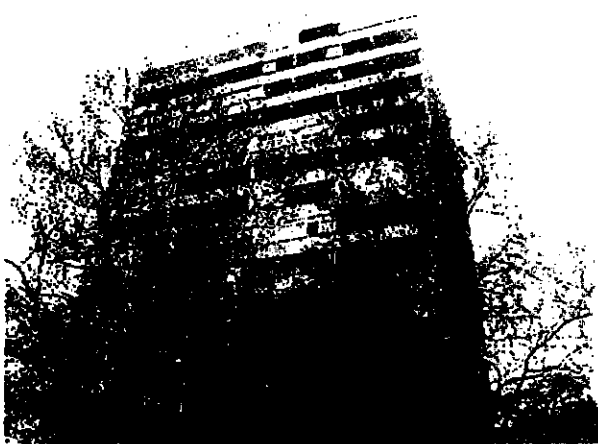
01. térkép



02. utcakép



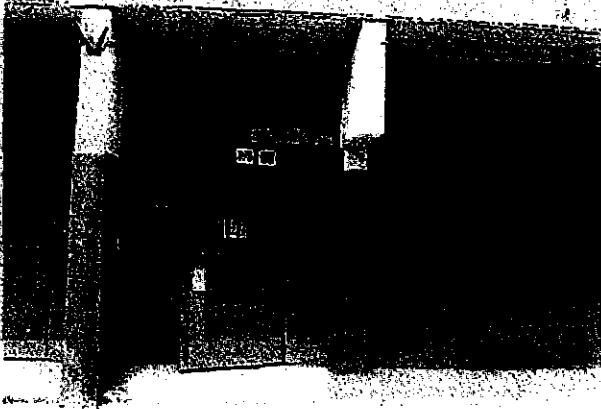
03. utcafronti homlokzat



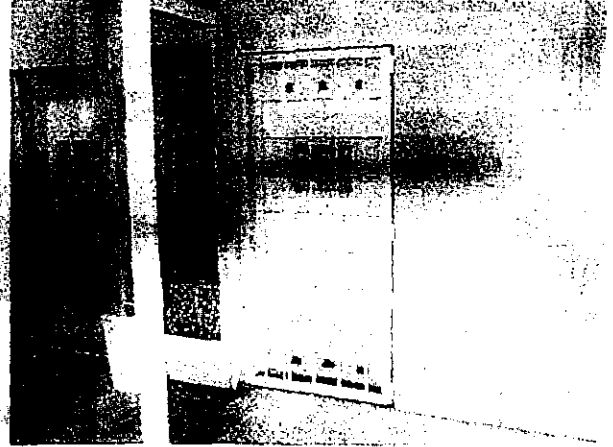
01. utcafronti homlokzat



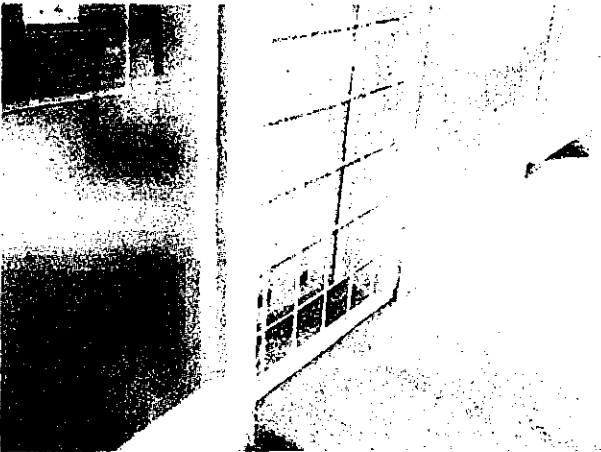
03. utcafronti homlokzat



04. épület utcafronti bejárata



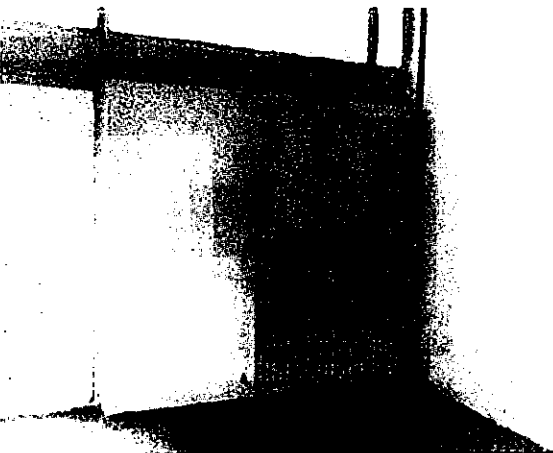
05. értékelt ingatlan bejárata



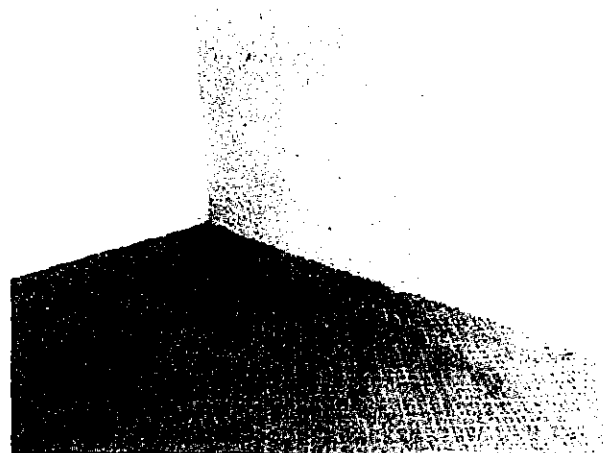
06. bejárati ajtó környéke



07. közlekedő



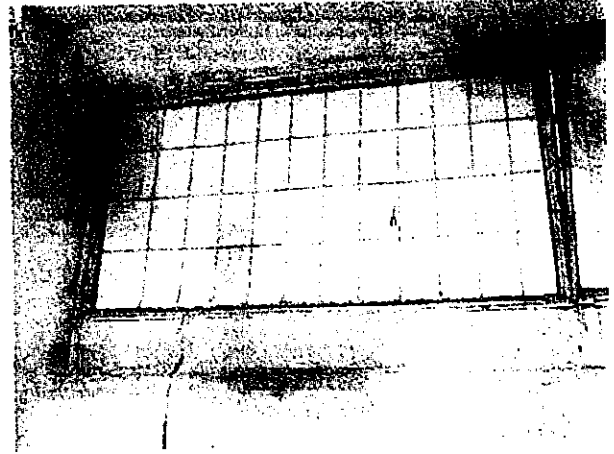
08. iroda



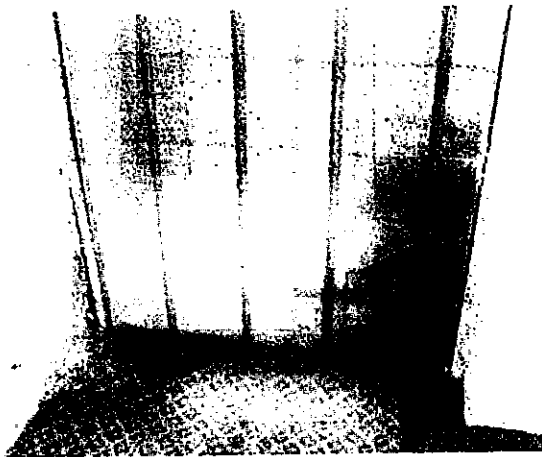
09. iroda



10. öltöző



11. ablakszerkezet



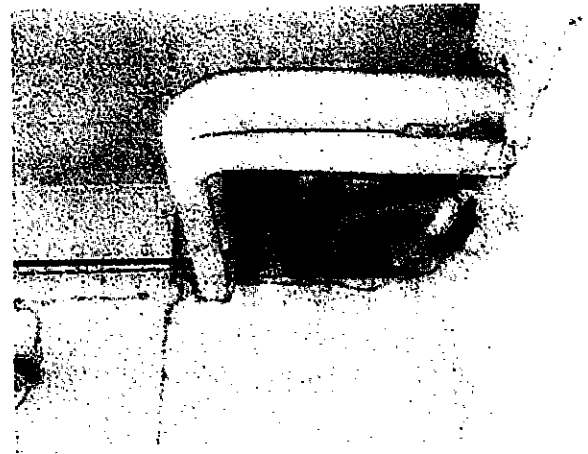
12. kopolt üvegezés



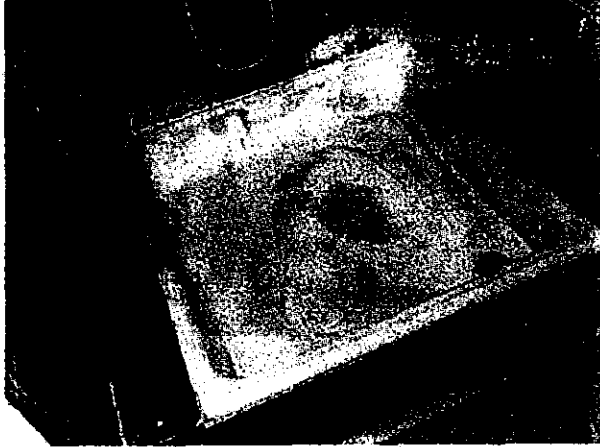
13. talaj menti ázási nyomok



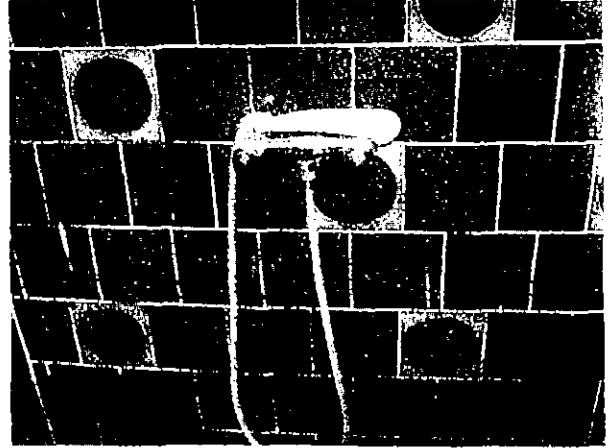
14. felszíni csapadék okozta ázási nyom



15. társasházi közös közművezetékek ingatlanon belül



16. zuhanyzó



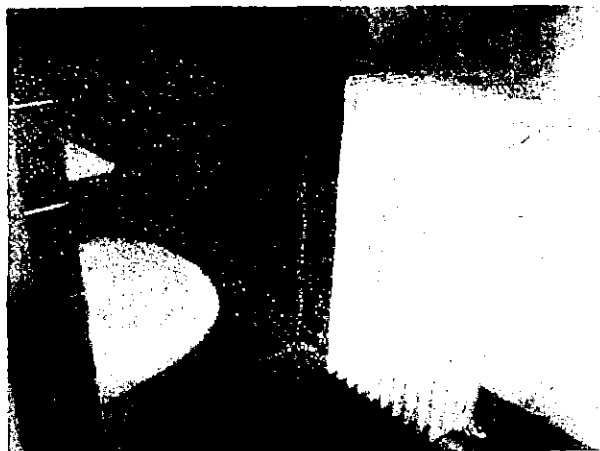
17. vízvételi lehetőség, csempeburkolat



18. WC



19. mosdó

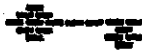


20. radiátor a szociális helyiségben



21. falszerkezettől levált csempeburkolat





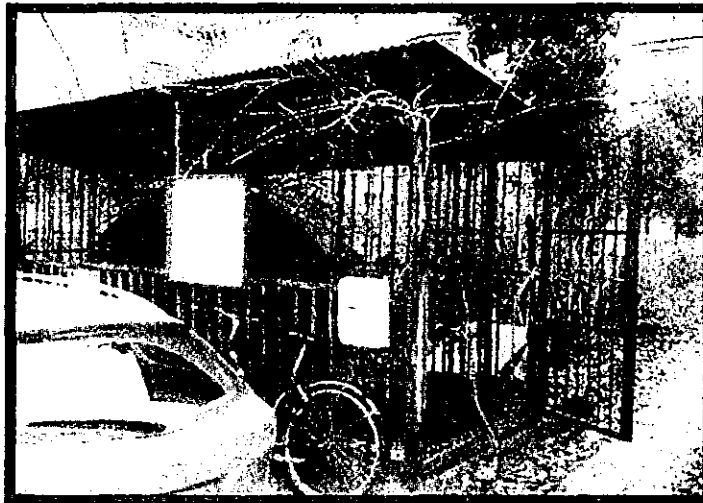
CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégj.sz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-672

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1087 Budapest, Stróbl Alajos utca 7. pinceszint.



szám alatti

38839/11/F/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-672
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Százados negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1087 Budapest, Stróbl Alajos utca 7. pincszint.
Helyrajzi száma	: 38839/11/F/1
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 246 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 246 m ² Fajlagos m ² ár: 105 325 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 3150 m ²
Eszmei hányad	: 113 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
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:	25 910 000 Ft
	azaz Huszonötmillió-kilencszáztízezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	3 560 000 Ft
	azaz Hárommillió-ötszázhatvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	15 550 000 Ft
	azaz Tizenötmillió-ötszázötvenezer- 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.

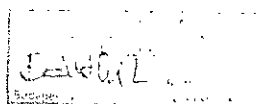
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 5.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképeség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 11.

2021 FEBR 18.



Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1087 Budapest, Stróbl Alajos utca 7. pincszint.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 246,0 m²
 Helyrajzi száma: 38839/11/F/1
 Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Századosnegyed kerületrészében, a Kerepesi út – Hungária körút – Asztalos Sándor utca által határolt részen, tulajdoni lap szerint Stróbl Alajos utca 7 szám alatt, természetben a Strázsza közt közrefogó társasházi tömbben helyezkedik el. A határoló társasház környezetében hasonló társasházi egységek találhatóak. 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 és a Hungária körúton érhetőek el.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a Stróbl Alajos utca 7 elnevezésű társasházi tömb „D” jelű épületcsoportja által közrefogva helyezkedik el. Terepszint feletti felépítmény nem található a helyiségcsoport felett, bejárata a Strázsa köz felől, fémszerkezetű ráccsal zárt lépcsősoron keresztül közelíthető meg.

Az ingatlan terepszint alatt helyezkedik el. Vélhetően a II. világháború után alakították ki. Az albetét eredetileg két bejárattal rendelkezett, melyek közül a nyugati oldali, az egyik társasházi épületrész pinceszintjére nyíló bejáratot (zsilipből nyíló) befalazták, a másik keleti oldalon található bejárat két zsilipajtaja közül az egyik hiányzik, a másik jelentős mértékben átrozsdásodott, javítása nem lehetséges. Az utca felől beton lépcsősor vezet a helyiségcsoportba, A padozat és a teherhordó szerkezet részben téglá, részben öntött beton. A falszerkezet lokálisan talaj menti vizesedés okozta amortizált állapotban van, a vakolat jelentős része hiányzik, a nyers téglá felületeken vizesedés okozta vakolathibák, hiányosságok láthatók. A padozat egységes, kisebb szerkezeti hibákkal. Közműrendszerek közül a víz-, közcsatorna és az elektromos rendszer kiépített, villanyóra nem található, kapcsolószekrény fotózva, vízóra fellelhető, a vízóra nem hitelesített. Fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. Homlokzati és beltéri nyílászárók nincsenek. Összességében műszaki és esztétikai felújítást igénylő ingatlan.

Az Alapító Okiratban foglaltak szerint, az óvóhelyként nyilvántartott helyiség 239 m² alapterületű. Az eltérés oka ismeretlen, feltehetően a kapott alapító okirathoz képest történt változás (Alapító Okirat módosítás), melyről az értékelés időpontjában nem áll rendelkezésre információ. A szakvéleményben, a tulajdoni lapon szereplő (és a valósággal megegyező) alapterülettel számoltunk.

Épület:

Épület építési éve:	~1950	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	pince		
Alapozás, szigetelés:	vasbeton sávalapozás, bitumenes szigetelés		közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla és öntött vasbeton falszerkezet		közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton szerkezet		közepes
Tetőszerkezete:	nincs (terezszinttel határolt)		
Épület homlokzata:	nincs (terezszinttel határolt)		

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	vakolt, meszelt	közepes
Belső terek burkolata:	simított beton	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	a terepszinten fém rácsszerkezet, a pinceszinten fém "légópince ajtó"	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	166 cm	
Átlagos belmagassága:	290/300 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépített rendszer	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített rendszer	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

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 ingatlan nem rendelkezik terepszint feletti szilárd felépítményrészsel. Bejárata fém rácszatú "ketrecből" nyílik, ahonnan beton lépcsősor vezet a belső terekbe. A két bejárat közül a nyugati oldalon elhelyezkedő zsilipből nyíló ajtót befalazták. A falszerkezet csak lokális szerkezeti és esztétikai hibákkal rendelkezik, a tartószerkezet nagy része egységes. A padozat megfelelő állapotú.

Albetét:

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyóra nem található
- Vívezeték – kiépített, hitelesített vízóra fotózva
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – nem kiépített, utcában elérhető
- Hőleadó berendezés – fűtési rendszer nem található
- Melegvíz-ellátás – melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem található
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított, az elmúlt időszakban nem hasznosított.

4.4. Helyiségki mutató

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
zsilip	beton	vakolt, meszelt	4,60 m ²	100%	4,60 m ²
belső tér	beton	vakolt, meszelt	41,80 m ²	100%	41,80 m ²
közlekedő	beton	vakolt, meszelt	19,95 m ²	100%	19,95 m ²
belső tér	beton	vakolt, meszelt	42,78 m ²	100%	42,78 m ²
belső tér	beton	vakolt, meszelt	32,27 m ²	100%	32,27 m ²
raktár	beton	vakolt, meszelt	9,04 m ²	100%	9,04 m ²
tároló	beton	vakolt, meszelt	1,05 m ²	100%	1,05 m ²
előtér	beton	vakolt, meszelt	4,94 m ²	100%	4,94 m ²
belső tér	beton	vakolt, meszelt	41,58 m ²	100%	41,58 m ²
belső tér	beton	vakolt, meszelt	37,88 m ²	100%	37,88 m ²
tároló	beton	vakolt, meszelt	3,33 m ²	100%	3,33 m ²
alapterületi korrektió	beton	vakolt, meszelt	6,78 m ²	100%	6,78 m ²
Összesen:			246,00 m ²		246,00 m ²
Összesen, kerekítve:			246 m ²		246 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belüli ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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 újraelőállítás 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:	Százados negyed	
Társasház telek területe:	3150 m ²	
Eszmei hányad:	113	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	35,60 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	100 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 560 000 Ft	, Hárommillió-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:	1087 Budapest, Stróbl Alajos utca 7. pincszint.	VIII. ker., Horánszky utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Tolnai Lajos utca 27	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12.
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	246	80	52	380	270	342
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	39 900 000	45 000 000	51 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2019	2021	2020	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		177 638	188 654	94 500	150 000	134 211
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-11%	-13%	9%	2%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
funkció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-36%	-38%	-16%	-28%	-19%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		113 570	117 091	79 317	107 400	109 247
Fajlagos átlagár:		105 325 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		25 909 950 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		25 910 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, utcafronti ablakokkal rendelkező, beton padozatú, boltíves, közepes állapotú raktár, villany közművel, ingatlan.com/31907134
2. adat: Csarnoknegyed, pincszinten található, beton padozatú, leromlott állapotú, utca felől megközelíthető, ingatlan.com/31907113
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található, száraz raktár, víz, villany, közcatorna közművel, ingatlan.com/29111267
4. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, https://ingatlan.com/29942210
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671

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

25 910 000 Ft

azaz Huszonötmillió-kilencszáztízezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1087 Budapest, Stróbl Alajos utca 7. pinceszint.	VIII., ker., Századosnegyed	VIII., ker., Századosnegyed	VIII., ker., Századosnegyed
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	246	250	110	330
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		462 000	176 000	528 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 663	1 440	1 440
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-14%	8%
eltérő műszaki állapot		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-20%	-24%	-7%
Korrigált fajlagos alapár:		1 337 Ft/m ² /hó	1 100 Ft/m ² /hó	1 345 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 261 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Századosnegyed, földszinti elhelyezkedésű, 3-7 méteres belmagasságú, megfelelő állapotú, közművesített raktár, ingatlan.com/32019431
2. adat: Századosnegyed, zárt, biztonságos telephely belső részén található, földszinti raktár, kiépített közműekkel, ingatlan.com/31982131
3. adat: Századosnegyed, fűtéssel rendelkező, emeleti elhelyezkedésű, fűthető raktár, nagy üvegfelületekkel, ingatlan.com/31982133

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 261 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	70%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 605 730 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	130 287 Ft
Igazgatási költségek:	2%	52 115 Ft
Egyéb költségek:	5%	130 287 Ft
Költségek összesen:	312 688 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:	2 293 043 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	9,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	25 480 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

25 480 000 Ft .

azaz Huszonötmillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .

9. oldal
204. Vh

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:	25 910 000 Ft	100%	25 910 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	25 480 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			25 910 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

25 910 000 Ft

azaz, Huszonötmillió-kilencszáztízezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő 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, Stróbl Alajos utca 7. pincszint.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 25 910 000 Ft
azaz Huszonötmillió-kilencszáztízezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. február 5.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. február 11.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Benczúr utca 57. 1130 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadvány
Megrendelés szám: 8010004/10019-001
1001.01.19

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület 38839/11/F/1 helyrajzi szám

BUDAPEST VIII. KER. Stróbl Alajos utca 7. pincszint. Földhivatali alábbiak alapján
I. RÉSZ

- 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai

megnevezés	terület	szobák száma	szomsz. házszám	telepítési forma
egyéb helyiség	106	1	113/10001	önálló ház
Folyóvíz hálózata: 92002/100				
- 2. bérleti viszonyok: 155632/1994/1994 16 34
Tartozások:
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi piaci értékben meghatározott költségek:

II. RÉSZ

- 1. tulajdoni hányad: 1/1
bérleti viszony, érvényes: 100 155632/1994/1994 16 34
jogi alap: 1994. évi XXXVII. tv. 1994. évi XXXVII. tv. 1994. évi XXXVII. tv.
jogi alap: érvényes: felvétel: 155632/1994/1994 16 34
jogi alap: tulajdonos
BUDAPEST VIII. KER. FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
1001.01.19 BUDAPEST VIII. KER. FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

III. RÉSZ

BUDAPEST VIII. KER. FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

BUDAPEST VIII. KER. FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

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

207 / Vh

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó Kft.

Budapest VII. ker.
Wesselényi u. 41.

354

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bp. VII. ker. STRÓBL ALAJOS U. 7.

Hrsz: 38839/11

Tulajdoni lap sz.: 2395

Tartalom: Alapító okirat: 51. lap

Méret: 1:1000. 1/10. sz.

Teljesítés: 1 - 50 - 1g

12. oldal
208. Vh

Budapest VIII. ker. Stróbl Alajos u. 7. sz. alatti ingatlan

TARSASHAZTULAJDONT 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/ bekezdésében foglaltak alapján a házigatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 2395 tulajdoni lapon 38839/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 7402 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Stróbl A. u. 7. sz. (Hős u. 2.) alatti (az ingatlannyilvántartásban Stróbl A. u. 5. sz.) a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft (Budapest, VIII. ker. Ór u. 8.) kezelésében lévő lakóházigatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

Társasháza alakítja át.

A társasháza történő alakításra az 1977. évi II. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 568/1993. (XI.23.) számú képviselő-határozata alapján, valamint a jelen okirat rendelkezései szerint kerül sor. A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonú utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel meakötött tervezett adás vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészel 7402 m² területtel, a rajta lévő kerítéssel és kerítéskapokkal, a berendezési tárgyak, berendezések, műszaki felszerelések és berendezések, a beépített és részben levetőberendezés, együtt.

- 2 -

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

Közgyűlési határozattal az egyes épületek lakóközösségének közös tulajdonába kerülnek az adott épülethez tartozó

III. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbelső földemek, záróföldemek burkolattal.

IV. Kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.

V. Lépcsőházak lépcsőzettel.

VI. Az épületben lévő közüzemek:

- 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 közüzemektől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös tulajdonú területek és helyiségek

VII. Udvar 3150,00 m²

"H" épület 1-2-3 lépcsőház

Pincszinten

VIII. 1. Lépcsőház	10,06 m ²
IX. 2. Lépcsőház	10,06 m ²
X. 3. Lépcsőház	10,06 m ²
XI. Tároló 1.	54,06 m ²
XII. Tároló 2.	14,96 m ²
XIII. Tároló 3.	17,00 m ²
XIV. Tároló 4.	17,00 m ²
XV. Tároló 5.	16,32 m ²
XVI. Tároló 6.	16,30 m ²

165,82 m²

Földszinten

XVII. 1. Lépcsőház	10,06 m ²
XVIII. 2. Lépcsőház	10,06 m ²
XIX. 3. Lépcsőház	10,06 m ²

30,18 m²

- 13 -

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz Tízezer/tizezred eszmei hányadból áll.

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

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2 szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m²-re kerekített.

B./ Külön tulajdon

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

1/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a "H" épület 1. lépcsőház földszint 200. sz. alatti 38839/11/A/1 Hrsz-ú, 2 szoba, előszoba, konyha fürdőszoba, WC helyiségekből és 2,10 m² alapterületű loggiából álló öröklakás 52 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

57/10.000 hányad.

2/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a "H" épület 1. lépcsőház földszint 201. sz. alatti 38839/11/A/2 Hrsz-ú, 2 szoba, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 57 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

60/10.000 hányad.

3/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a "H" épület 1. lépcsőház 1. emelet 202. sz. alatti 38839/11/A/3 Hrsz-ú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, WC helyiségekből és 2,10 m² alapterületű loggiából álló öröklakás 52 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

58/10.000 hányad.

- 42 -

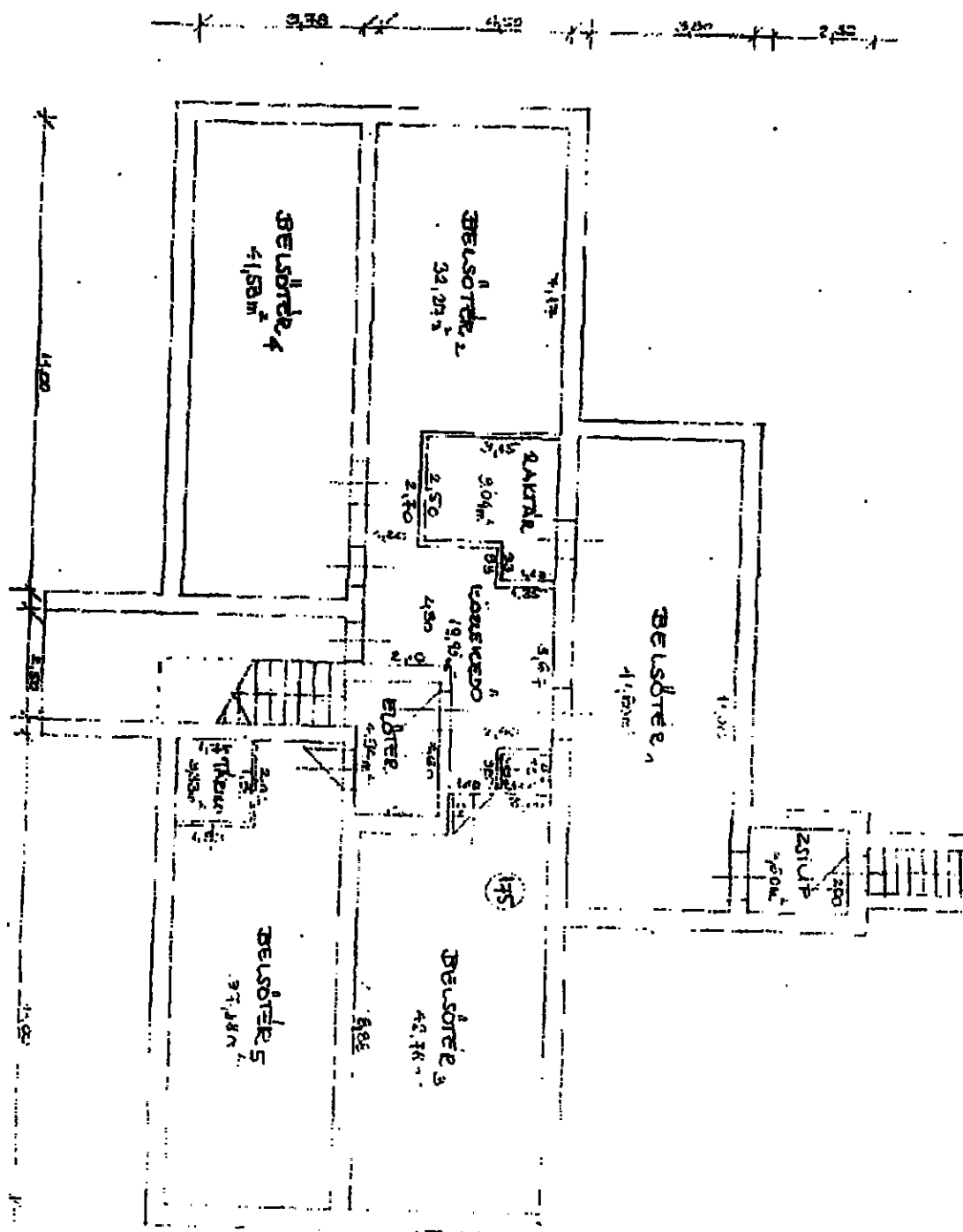
175/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 175./ számmal jelölt, a természetben a "Terepszint alatti" található 38839/11/F/1 Hrsz.-u nem lakás rendeltetésű 5 belső tér, zsillip, raktár, TC közlekedő, előtér, tároló helyiségekből álló OVOHELY 239 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

110/10.000 hányad.

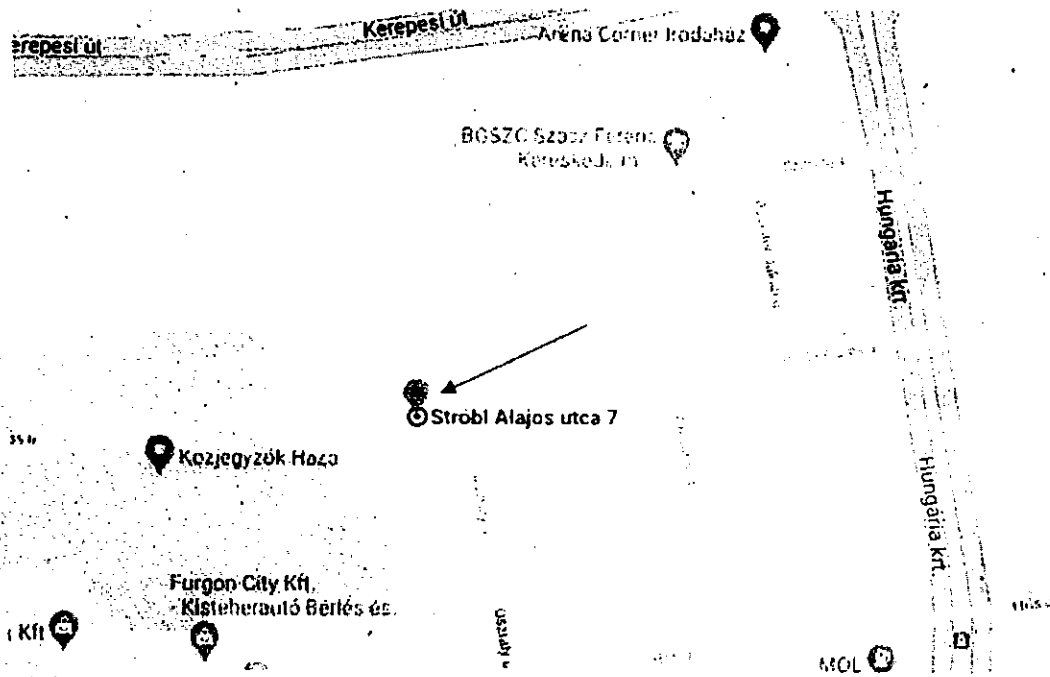
C./ Elővásárlási jog az egyes külön tulajdonú ingatlanokra

A tulajdonostársak - jogutódjaikra is kiterjedően - hozzájárulnak ahhoz, hogy a külön tulajdonú ingatlanok közül valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú ingatlan terhére és valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlanyilvántartásba.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



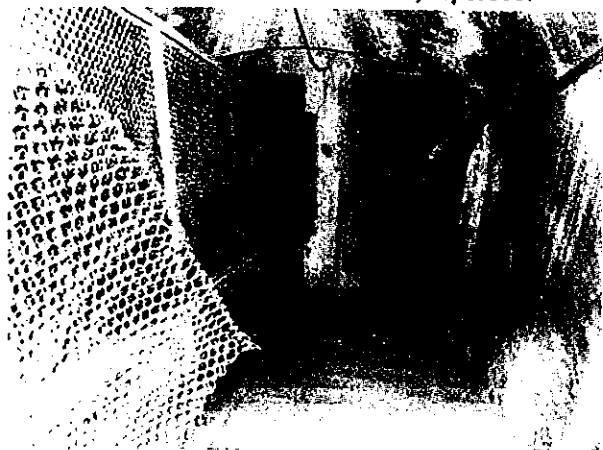
02. utcakép (Strázsa köz)



03. ráccsal zárt előtér, lépcsősor



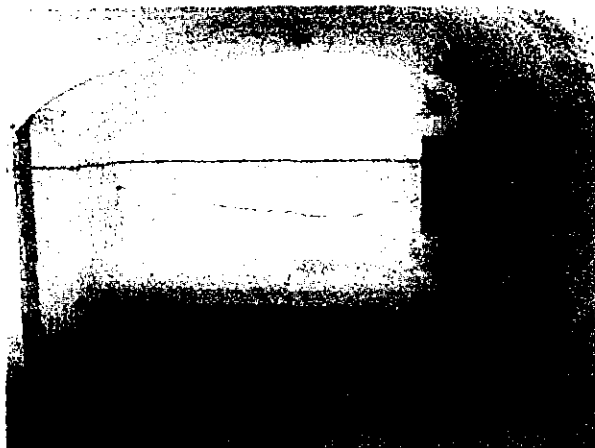
04. rács a felszíni lépcsősor előtt



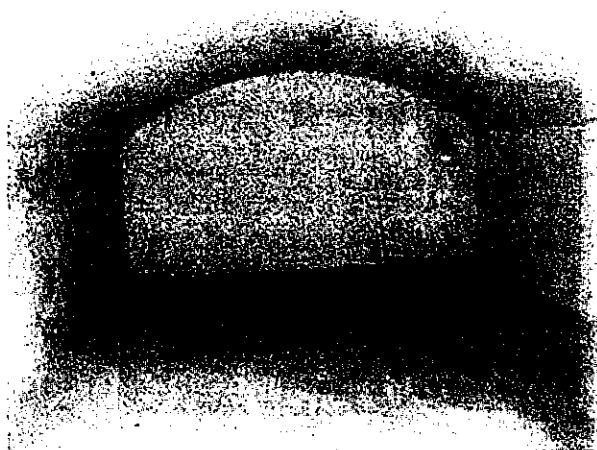
05. lejárát a légópincéhez



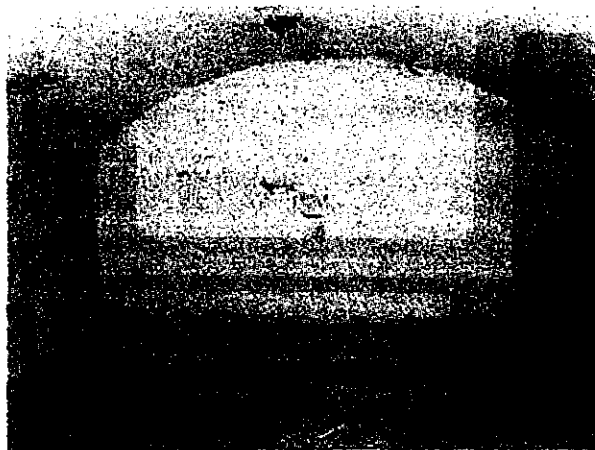
06. légópince bejárati ajtaja



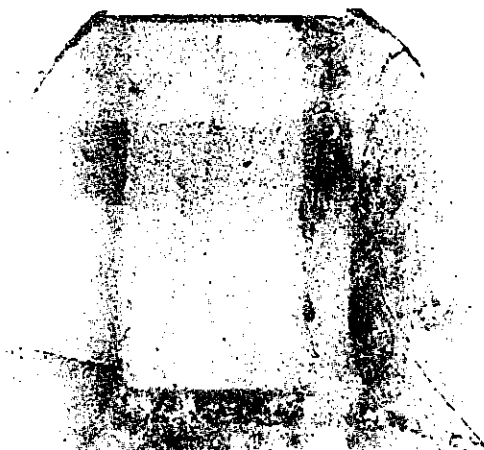
07. belső tér



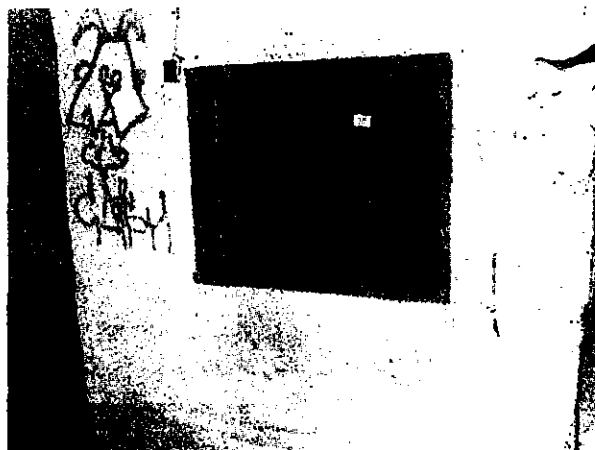
08. belső tér



09. belső tér



10. befalazott zsilipajtó



11. ablakszerkezet a „raktár” helyiségen



12. vizesedési nyomok a falszerkezeten



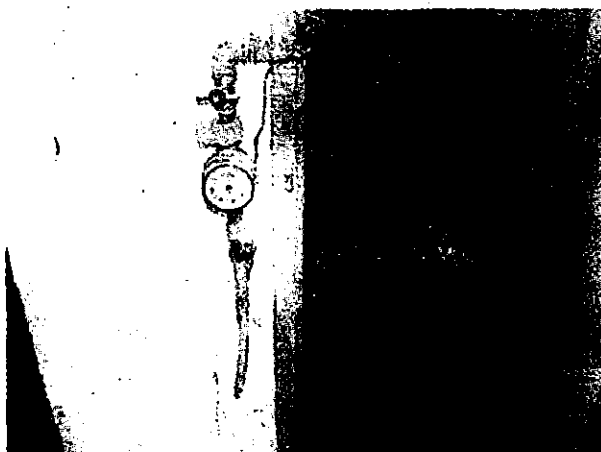
13. vizesedési nyomok a falszerkezeten



14. vizesedési nyomok a falszerkezeten



15. elektromos kapcsolószekrény



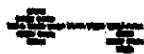
16. vízóra



17. vízvételi lehetőség

11. melléklet

R



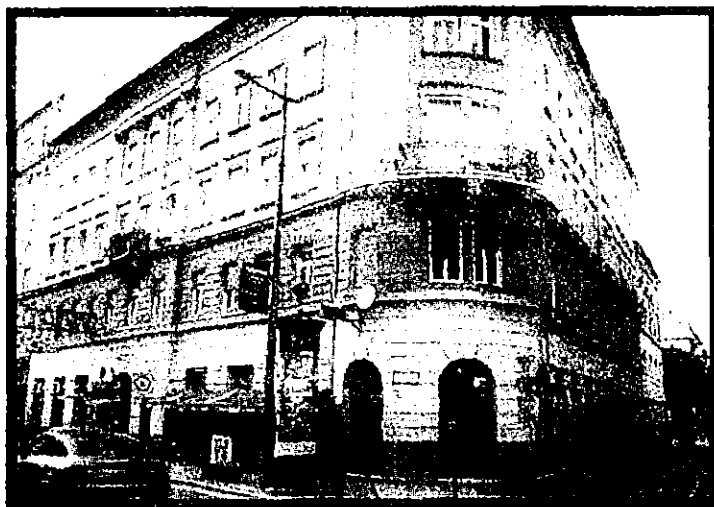
CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Nyilv. tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-724

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Üllői út 46. pinceszint



szám alatti

36388/0/A/33 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2021. június

Független | Megbízható | Értékmérő

217. Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-724
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Üllői út 46. pinceszint
Helyrajzi száma	: 36388/0/A/33
Ingtalan megnevezése	: műhely
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 78 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 78 m ² Fajlagos m2 ár: 151 552 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 892 m ²
Eszmei hányad	: 277 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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:	11 820 000 Ft
	azaz Tizenegymillió-nyolcszázhuszezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	6 920 000 Ft
	azaz Hatmillió-kilencszázhuszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*:	10 050 000 Ft
	azaz Tízmillió-ötvenezer- 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.

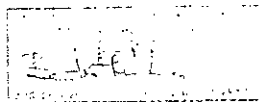
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. május 25.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. június 1.

2021 JÜN 03.



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

2. oldal

218. Vh

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 Ingattal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1082 Budapest, Üllői út 46. pincszint
 Tulajdoni lap szerinti területe: 78,0 m²
 Helyrajzi száma: 36388/0/A/33
 Ingatlan megnevezése: műhely
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az Ingatlan Budapest VIII. kerület, jelentős közforgalmú útvonala mellett, az Üllői út és a Kisfaludy utca által határolt telek keleti utcafronti részének pincszintjén érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetés, csak a távolabbi utcákban, valamint parkolóházakban biztosított. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az Ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az Üllői út és a Kisfaludy utca által határolt saroktelken utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház helyezkedik el. Az épület az 1900-as évek fordulóján épült kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszüveg födémmel. Az épület utcafronti homlokzata felújításban részesült az elmúlt évtizedekben, a kőporos vakolat és a lábazat állapota megfelelő, jelentősebb szerkezeti/esztétikai hiba, folytonossági hiányosság nem tapasztalható. A tetőszerkezet állapota megfelelő, az ereszcatorna rendszerrel közösen megfelelően biztosítja a felszíni csapadékelvezetést. A belső homlokzat és az egyéb, közös használatban álló ingatlanrészek állapotáról egyéb információ nem áll rendelkezésre.

Az értékelt albetét az épület pinceszintjének keleti, Kisfaludy utcai oldalán helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik. A 145 cm bejárati magasságú, 2*60 cm széles ajtószárnyal rendelkező fémszerkezetű ajtó biztonságtechnikailag megfelelő állapotú, esztétikailag felújítandó. A bejáraton belépve beton lépcsősor vezet a műhely belső terébe, az utcafronti részen csekély magassággal. A belső terek téglaboltozatos kialakítással épültek, a beton padozat felett a legmagasabb ponton 260 cm a belmagasság, amely fokozatosan csökken a tartószerkezet felé haladva. A fal- és padlóburkolatok jelentős – talaj menti felvizesedés okozta - esztétikai hibákkal rendelkeznek, a vakolat egy része leállott a tartószerkezetről. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer és a víz kiépített, a szemie időpontjában víz- és villanyóra megtalálható, háromfázisú rendszer megtalálható. Vezetékes gáz és közcsatorna nem kiépített, épületen belül elérhető. Fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszerek nem találhatóak, az egyik helyiségben elhelyezett korszerűtlen, elektromos hőtárolós villany kályha vélelmezhetően működésképtelen. A beltéri nyílászárók tok- és szárny szerkezetei vetemedettek, cseréjük szükséges. Az utcafronti tájolású homlokzati ablakok jellemzően eltorlaszolva, részben csekély természetes fényt engednek be a belső terekbe, cseréjük szükséges. A padozatba építve társasházi közös közműrendszerek és mérőórák (víz) beépítettek. A bejárati ajtó mérete és a lépcsősor feletti csekély belső tér miatt a megközelíthetőség nehézkes, a hasznosíthatóság behatárolt.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	téglaboltozatos és acélgerendás födém	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, felújítandó	jó

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett, csempézett, lambériázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, linóleum	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	linóleum	felújítandó
Külső nyílászárók:	acél tok- és szárny szerkezetű bejárati ajtó, fém szerkezetű ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	145 cm	alacsony
Átlagos belmagassága:	260 cm (a legmagasabb ponton mérve)	átlagos
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű ajtók	romos-bontandó
Fűtési rendszer:	nem kiépített	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nem kiépített	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany	
Meglévő közmű mérőórák:	víz- és villanyóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az utcafronti homlokzat felújításban részesült az elmúlt időszakban, a köporos vakolat egységes, jelentősebb szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes, folytonossági hiányosságokkal nem rendelkezik. A belső udvari homlokzat és az egyéb, közös használatban álló helyiségek a szemle időpontjában nem szemrevételezhetőek. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer megfelelően biztosítja a felszíni csapadékelvezetést.

Albetét:

Az ingatlan erőteljesen elhanyagolt műszaki és esztétikai állapotban van. A falszerkezeten felszíni és talaj menti vízsedés okozta vakolathibák (foltosodás, vakolatomlás, vakolatpergés, penészesedés) láthatók. A beltéri nyílászárók cserére szorulnak, csakúgy, mint a fal- és padlóburkolatok. Fűtési rendszer nem kiépített (a villany konvektor működésképtelen), melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem található. Víztételi lehetőség biztosított, közcatorna csatlakozás nem található. 2 villanyóra és egy vízóra fellelhető, gázszolgáltatás nem elérhető.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik, 3 fázisú rendszer elérhető
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcatorna – nem rendelkezik csatlakozással, épületen belül kiépített
- Gázvezeték – nem rendelkezik csatlakozással, épületen belül kiépített
- Hőleadó berendezés – elektromos hőtárolós konvektor(vélelmezhetően működésképtelen)
- Melegvíz-ellátás – érdemben melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem található
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az elmúlt időszakban nem hasznosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
közlekedő	beton	vakolt	4,49 m ²	100%	4,49 m ²
műhely	beton	vakolt	15,55 m ²	100%	15,55 m ²
műhely	beton	vakolt	28,34 m ²	100%	28,34 m ²
műhely	beton	vakolt	26,99 m ²	100%	26,99 m ²
közlekedő	beton	vakolt	2,39 m ²	100%	2,39 m ²
mérési korrekció			0,24 m ²	100%	0,24 m ²
Összesen:			78,00 m²		78,00 m²
Összesen, kerekítve:			78 m²		78 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 cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási 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 újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	892 m ²	
Eszmei hányad:	277	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	24,71 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	6 920 000 Ft	Hatmillió-kilencszázhuszezer- Ft.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 46. pincszint	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Tolnai Lajos utca 27	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12.
megnevezése:	műhely	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	78	80	52	380	270	342
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	39 900 000	45 000 000	51 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		177 638	188 654	94 500	150 000	134 211
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-1%	15%	10%	13%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	10%	10%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	0%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-5%	0%	-5%	0%	-5%
bejárati nyílás magasság		0%	-10%	0%	-10%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-6%	20%	10%	13%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		151 170	176 769	113 495	164 400	151 926
Fajlagos átlagár:		151 552 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 821 056 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 820 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, utcafronti ablakokkal rendelkező, beton padozatú, boltíves, közepes állapotú raktár, villany közművel, ingatlan.com/31907134
2. adat: Csarnoknegyed, pincszinten található, beton padozatú, leromlott állapotú, utca felől megközelíthető, ingatlan.com/30825829
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található, száraz raktár, víz, villany, közcsatorna közművel, ingatlan.com/29111267
4. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, https://ingatlan.com/29942210
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671

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

11 820 000 Ft

azaz Tizenegymillió-nyolcszázhuszezer- Ft .

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 46. pinceszint	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Déri Miksa utca 15.	VIII. ker., Mária utca
ingatlan megnevezése:	műhely	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	78	65	65	50
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	90 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 246	1 620
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-3%	-6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-8%	-13%	-26%
Korrigált fajlagos alapár:		1 279 Ft/m ² /hó	1 089 Ft/m ² /hó	1 205 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 191 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, ingatlan.com/21751561
2. adat: Csarnoknegyed, szuterénszinten található, utcafronti bejáratos, beton padozatú, közepes állapotú raktár, ingatlan.com/29172206
3. adat: Palotanegyed, földszinti, közepes állapotú, belső udvar felől megközelíthető raktár, ingatlan.com/31413322

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 191 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 003 298 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	50 165 Ft
Igazgatási költségek:	2%	20 066 Ft
Egyéb költségek:	5%	50 165 Ft
Költségek összesen:		120 396 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		882 903 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 770 000 Ft

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 770 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hétszázhetvenezer Ft.

2 oldal
225. Vh

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	11 820 000 Ft	100%	11 820 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 770 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			11 820 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 820 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-nyolcszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1082 Budapest, Úllői út 46. pincszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 11 820 000 Ft
azaz Tizenegymillió-nyolcszázhuszezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. május 25.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. június 1.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Benczúr utca 59. 1515 Budapest, Pf. 4.5

Csillag: 121

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadás
Megnevezés: 801/1998. (XII.16.) Korm. rendelet
1998.12.16.

BUDAPEST VIII. KER.
Kölcserőllet 36388/0/A/33 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Üllői út 46. pincszint "Földhivatali állás"				
LN65Z				
1. Az egyéb ingatlan jogaitól mentes megnevezés	terület m ²	szobák száma db	szomsz. hányad	teljesítményi szám
szomsz. hányad	78	0	100/10000	szomsz. hányad
Teljesítményi szám: 1000/10000/1000/1000				
2. bevezető határozat: 2019/3/1991-1991.10.11. Földhivatal				
Az ingatlan jogaitól mentes tulajdonos az alábbi adatok szerinti megnevezéssel rendelkezik				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ				
1. tulajdonosi hányad: 1/2				
bevezető határozat: bevezető Dec. 2019/3/1991-1991.10.11.				
jogviszony: 1/2. szomsz. hányad: 100/10000				
jogviszony: területi hányad: 100/10000/1000/1000				
jogviszony: tulajdonos				
1082 BUDAPEST VIII. KER. Benczúr utca 59. Pf. 4.5				
III. RÉSZ				
1082 BUDAPEST VIII. KER. Benczúr utca 59. Pf. 4.5				
TULAJDONI LAP VÉG				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Érvénytelenség miatt nem rendelkezik

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATJÁRÓSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1998 FEBR 11.	Szám	h/37/98
Helyesbít:	Csúsz:	Előzetes:

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 67-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1696 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36388 hrsz-ú 971 m² alapterületű - természetben Bp. VIII.Üllői út 46. szám alatti - ingatlan, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.pár. /2/ bek. alapján - a háringatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás céljára szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azaz, 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 osztatlan közös tulajdonban maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek mindenkori közös tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és mások írásban leírtaként és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

1998

a. / Kétszintes alagszinti területek

I. Telek: 201 300

Pince:

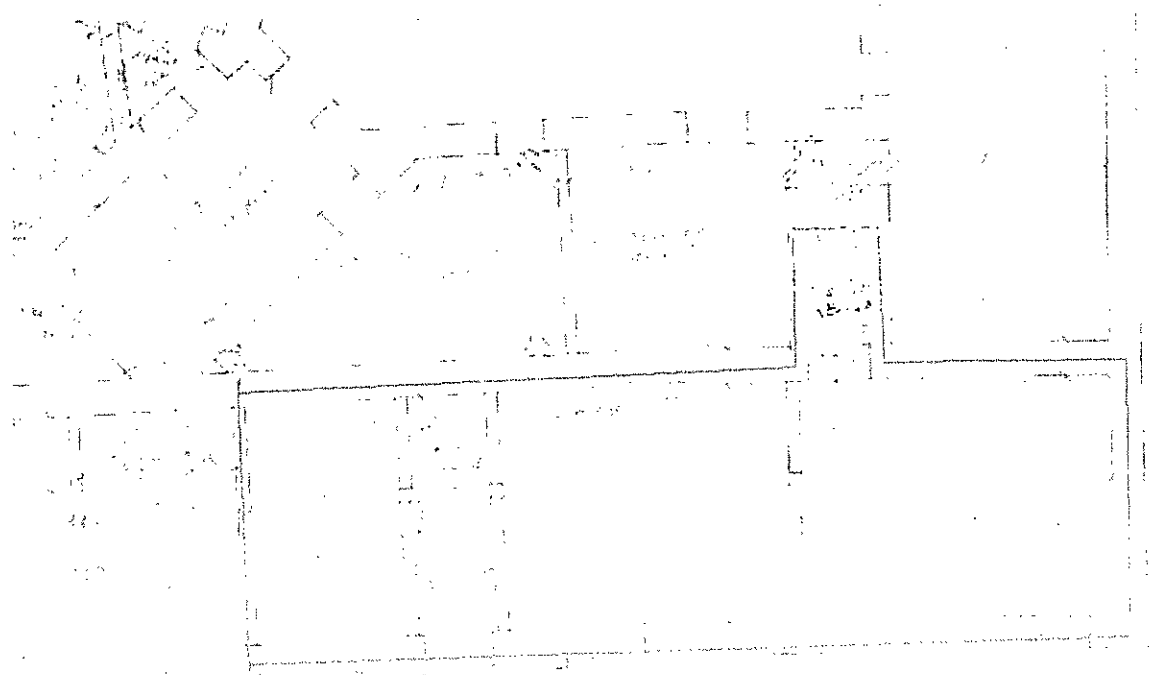
II.	raktár	5,60	H ¹⁰
III.	pincerekesz	34,60	H ¹⁰
IV.	pincerekesz	55,13	H ¹⁰
V.	pincerekesz	41,54	H ¹⁰
VI.	közlékedő	20,18	H ¹⁰
VII.	pincerekesz	27,52	H ¹⁰
VIII.	pince	10,49	H ¹⁰
IX.	közlékedő	1,66	H ¹⁰
X.	pince	19,58	H ¹⁰
XI.	pince	20,04	H ¹⁰
XII.	raktár	14,18	H ¹⁰
XIII.	közlékedő	2,82	H ¹⁰
XIV.	pincerekesz	58,39	H ¹⁰
Pince összesen		319,10	H ¹⁰

Földszint:

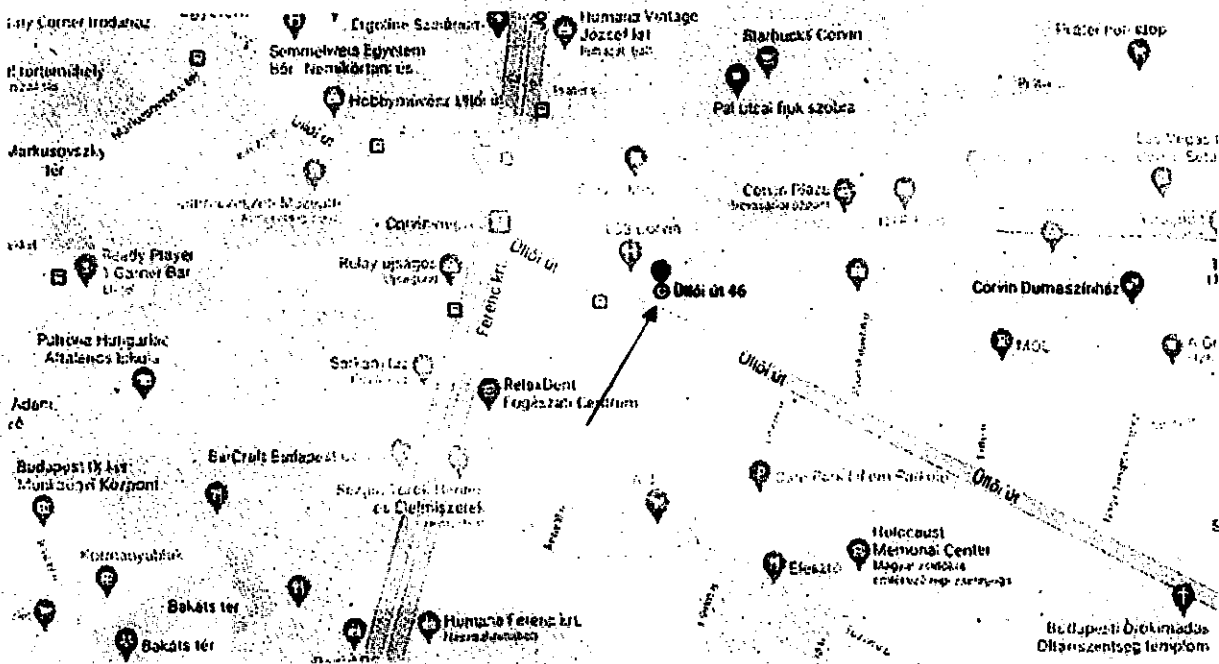
XV.	kapualj	21,90	H ¹⁰
XVI.	udvar	132,82	H ¹⁰
XVII.	közlékedő	1,24	H ¹⁰
XVIII.	lépcsőház	14,96	H ¹⁰
XIX.	WC	1,11	H ¹⁰
XX.	közlékedő	1,11	H ¹⁰
XXI.	lépcsőház	14,17	H ¹⁰
XXII.	légszűrő	3,96	H ¹⁰
XXIII.	légszűrő	1,28	H ¹⁰
Földszint összesen		210,75	H ¹⁰

33./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 33. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 33. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 46.sz-ú. épület pincéjében található a Kisfaludi u. felőli utcai bejárati 78 m² alapterületű: 3 műhely, 2 közlekedőből álló nem lakás célját szolgáló helyiség a XIX. sz-al jelölt közös WC használati jogával - az alapító okirat készítésekor rézműves műhely - a közösségben maradó vagyontészekből 321/10.000-ec rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



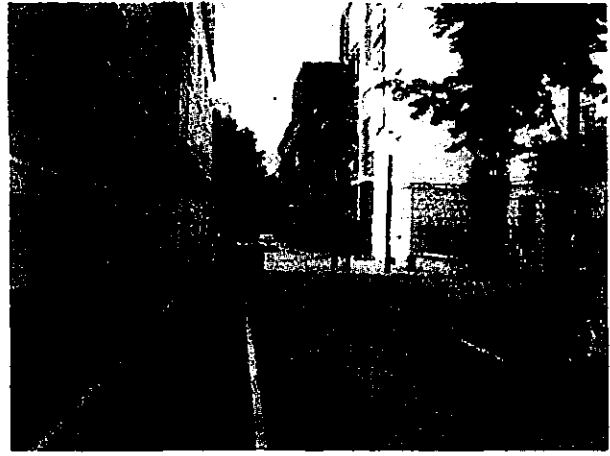
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



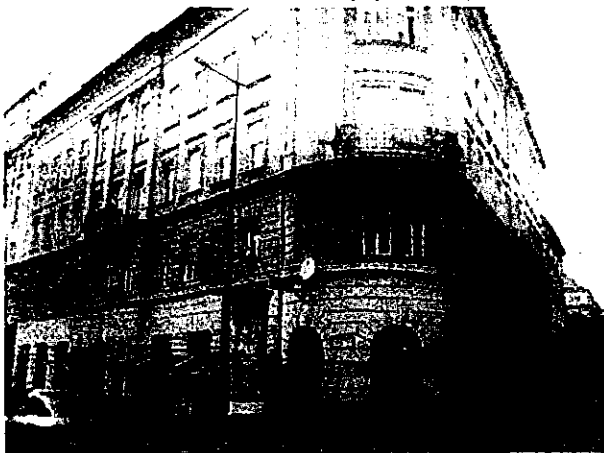
01. térkép



02. utcakép (Üllői út)



03. utcakép (Kisfaludy utca)



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat (Kisfaludy utca)



06. értékelt ingatlan utcafronti bejárata



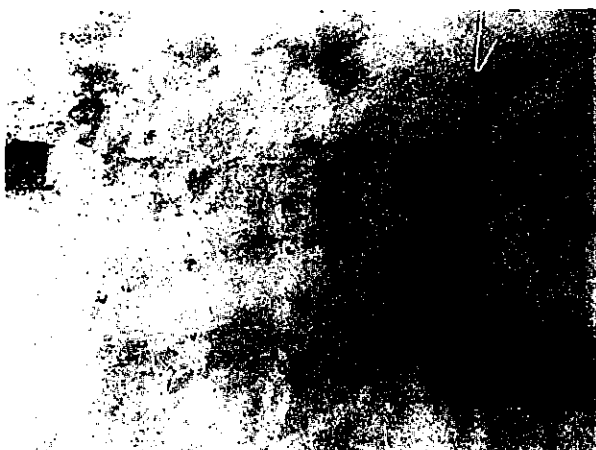
07. bejárati ajtó



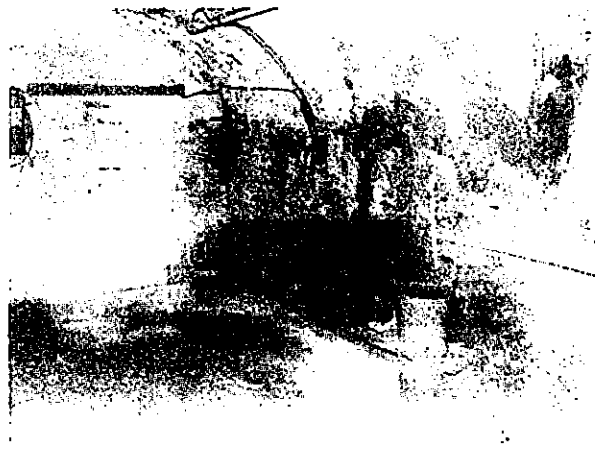
08. lépcsősor



09. lépcsősor melletti falszerkezet



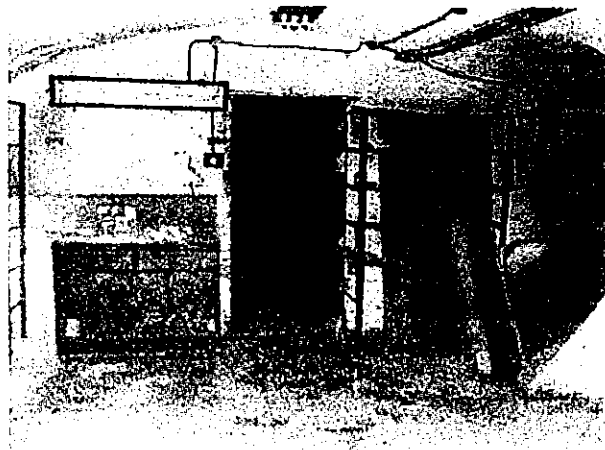
10. műhely



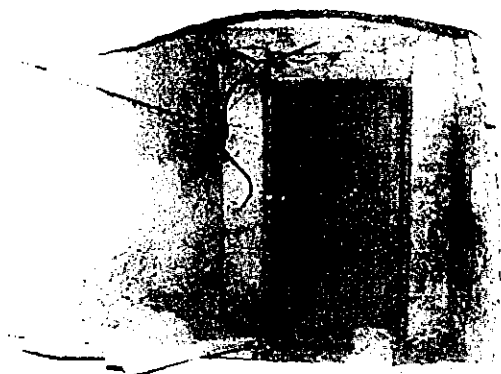
11. műhely



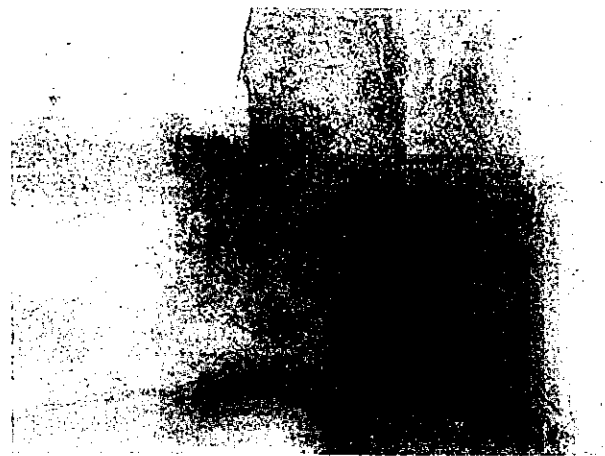
12. műhely



13. műhely



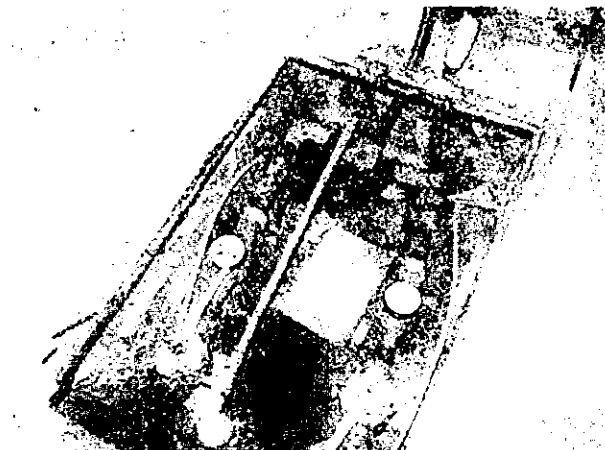
14. közlekedő a pince felé



15. falszerkezet, padozat



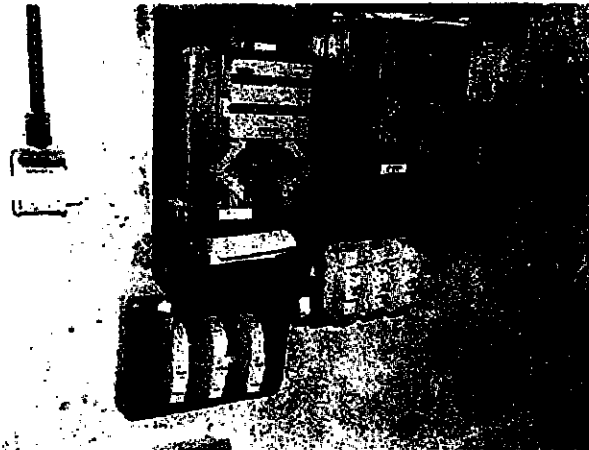
16. utcáfront felé nyíló ablak



17. társasházi közös közműrendszerek albetétben belül



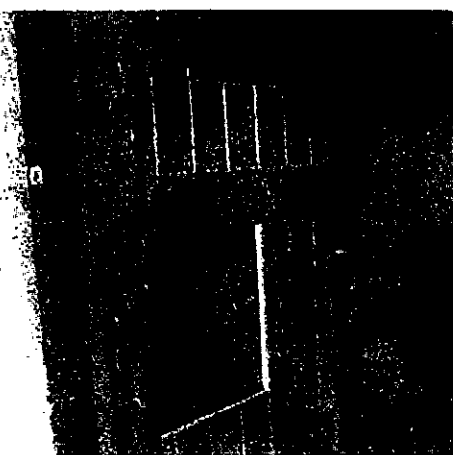
18. vízóra



19. villanyórak



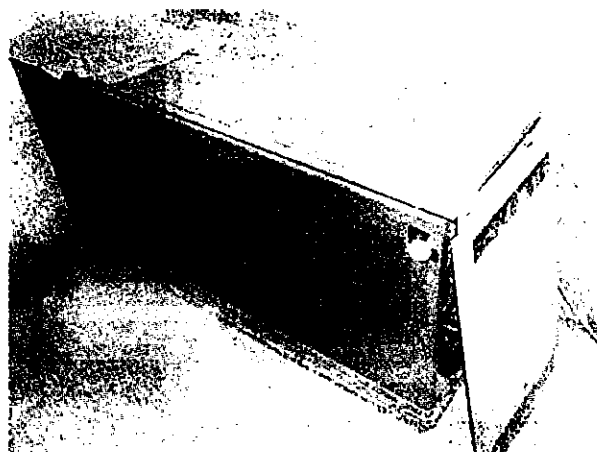
20. 3 fázis kiállítás



21. beltéri nyílászáró



22. vízvételi lehetőség



23. elektromos hőtárolós kályha

12. számú melléklet

cím	hrsz.	alap-terület m ²	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	forgalmi érték	értékbecslés/aktualizálás dátuma	üresedés dátuma	vízóra	közös költség célbef. Ft/hó	árverésen meghirdetve	rendelet szerinti költség- elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
Diószegi S. u. 44/A. fsz. 7.	36018/0/A/7	24	lakás	6.140	6.140	10.240	2021.02.11	2014.11.10	nincs	14.640	-	3.327	27,57	25/87
Diószegi S. u. 44/A. II. em. 43.	36018/0/A/45	25	lakás	6.820	6.820	11.370	2021.02.11	2013.02.21	van	6.500	-	3.480	27,57	25/87
Dobozi u. 7-9. III. em. 11.	35381/0/A/50	30	lakás	8.190	8.190	13.650	2021.05.27	2017.06.08	nincs	7.995	-	4.162	33,03	17/53
Horváth M. tér 6. alagsor 8.	35546/0/A/4	38	lakás	8.910	8.910	14.850	2021.03.30	2019.09.16	van	4.180	-	8.463	1,78	2/39
Kun u. 12. V. em. 48.	34742/0/A/78	61	lakás	16.050	16.050	24.690	2021.02.24	2018.05.09	van	12.350	-	17.243	6,86	6/78
Práter u. 69. fsz. 6.	36116/0/A/10	42	lakás	11.150	11.150	17.150	2021.02.15	2018.05.10	nincs	21.442	-	7.016	42,64	13/33
Szentkirályi u. 23. III. emelet	36590/0/A/20	17	lakás	7.850	7.850	9.810	2021.02.11	2017.06.13	nincs	12.427	-	3.497	20,25	2/21
Baross u. 118. pince	35488/0/A/20	185	egyéb helyiség	9.302,4	11.628	19.380	2021.05.27	2017.10.06	van	18.598	-	-	51,34	12/26
Práter u. 58. fsz. 194.	35728/17/A/194	47	iroda helyiség	12.304	15.380	19.230	2021.05.10	2018.11.14	nincs	21.244	-	-	4,55	5/197
Stróbl Alajos u. 7. pincszint	38839/11/F/1	246	egyéb helyiség	12.440	15.550	25.910	2021.02.11	2019.07.19	van	67.038	-	-	2,13	3/175
Üllői út 46. pincszint	36388/0/A/33	78	műhely helyiség	8.040	10.050	11.820	2021.06.01	2015.01.20	nincs	22.155	-	-	5,56	2/33

238. Vh