



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát 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: *Kovács Ottó*

JOGI KONTROLL: *AKD*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások 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, Auróra utca 6. I. emelet 7. szám alatti, 35028/0/A/17 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 8.810.000 Ft (275.313 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 16. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 23-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as évek fordulóján épült 3 emeletes házban található, a lépcsőházból megközelíthető. Bejárati ajtaja faszervezetű, síktüvegezésű. Falai festettek, a szoba parkettázott, a konyha burkolata cementlap. Fürdő és WC nincs kialakítva.

fűtése és meleg víz ellátottsága nem megoldott. A villanyóra törött, gáz- és vízóra nincs. Összességében a lakás gyenge műszaki állapotú, teljes felújítást igényel.

2. A **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 6. III. emelet 2.** szám alatti, 35028/0/A/32 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.350.000 Ft (292.188 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 18. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 23-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as évek fordulóján épült 3 emeletes házban található, a lépcsőházból megközelíthető. Bejárati ajtaja faszerkezetű, síküvegezésű. Belmagassága 3,65 m, falai festettek, a szoba parkettázott, a konyha burkolata PVC. A konyhai részen engedély nélküli fürdő lett kialakítva ülőkáddal, WC nincs. Fűtését gázkonvektor, a meleg vizet villanybojler biztosítja. A gáz- és villanyóra kiépített, vízóra nincs. Összességében a lakás gyenge műszaki állapotú, teljes felújítást igényel.
3. A **Budapest VIII. kerület, Futó utca 11. földszint 2/A.** szám alatti, 35575/0/A/5 hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 6.040.000 Ft (301.832 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 18. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. március 26-án aktualizált értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, a XIX. század utolsó harmadában épült 2 emeletes ház földszintjén helyezkedik el, a kapualjából megközelíthető. Bejárati ajtaja fa tok- és szárnyszerkezetű, fém ráccsal védett. Ablaka a belső udvarra néz, szintén fém ráccsal védett. Belmagassága 385 cm, falai festettek, vakolathibásak, padozata parketta és linóleum. Fürdő és WC nincs kiépítve, a fűtést gázkonvektor biztosítja, gáz- és villany- és vízóra kiépített. Összességében a lakás állapota felújítandó.
4. A **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 22. földszint 8.** szám alatti, 35289/0/A/8 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 5.770.000 Ft (262.273 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 Magdolna negyedben, az 1900-as években épült 2 emeletes ház földszintjén helyezkedik el, a belső udvarról megközelíthető. Helyiségei: konyha, udvari tájolású szoba és fürdő. Belmagassága 395 cm, falai festettek, csempézettek, helyenként zizesek, dohosak, padozata parketta és kerámialap. Közműrendszere kiépített, de mérőórák nincsenek. Összességében a lakás lepusztult, műszaki állapota rossz.
5. A **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 24. I. emelet 3.** szám alatti, 35290/0/A/7 hrsz.-ú, 37 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.630.000 Ft (260.270 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 24. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 25-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as években épült 3 emeletes házban található, bejárata a nyitott függőfolyosóról nyílik. Három helyiségből áll, konyha, szoba és kamra, fürdő és WC nincs kiépítve. Belmagassága 380 cm, falai festettek, csempézettek, padozata parketta, mozaiklap és kerámialap. Közműrendszere kiépített, gáz- és villanyóra van, vízóra nincs. A fűtést kályha, a meleg vizet vízmelegítő biztosítja. Összességében a lakás felújítandó esztétikai és műszaki állapotú.
6. A **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 7.** szám alatti, 35328/0/A/40 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, 2 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 11.800.000 Ft (262.222 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 16. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 23-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy 1910-ben épült 4 emeletes, lift nélküli házban található, a nyitott függőfolyosóról megközelíthető. Bejárati ajtaja OSB lappal lezárt. Belmagassága 360 cm, falai festettek, részben csempézettek, padozata cementlap, parketta, szőnyegpadló. Fürdőszoba és meleg víz vételi lehetőség nincs, WC van. A villanyóra leszerelve, vízóra nincs, gázóra van, Összességében a lakás gyenge műszaki állapotú.
7. A **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 16. I. emelet 47.** szám alatti, 35137/0/A/25 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 8.970.000 Ft (280.312 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 18. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 23-án jóváhagyott értékbecslés

alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy 1911-ben épült 3 emeletes házban található, a hátsó lépcsőházból megközelíthető. Belmagassága 360 cm, falai festettek, részben csempézettek, padozata parketta és kerámia. A konyhából zuhanyfülke került leválasztásra, WC és fűtésrendszer nincs, a meleg vizet villanybojler biztosítja. A villanyóra leszerelve, vízóra nincs, gázóra van. Összességében a lakás gyenge műszaki állapotú.

8. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 18. III. emelet 36. szám alatti, 35422/0/A/36 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 5.980.000 Ft (249.166 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 22. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 25-én jóváhagyott értékbecslés alapján.** Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1890-es években épült lift nélküli 3 emeletes ház legfelső szintjén helyezkedik el, a függőfolyosóról megközelíthető. Belmagassága 340 cm, falai festettek, csempézettek, padozata cementlap és parketta. Fürdő, WC és fűtésrendszer nincs kiépítve. Villanyóra van, gáz- és vízóra nincs. Összességében a lakás romos, teljes felújítást igényel.
9. **A Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. szám alatti, pinceszinti, 35488/0/A/21 hrsz.-ú, 170 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 12.980.000 Ft (76.353 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 22. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 25-én jóváhagyott értékbecslés alapján.** Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1920-as években épült ház pinceszintjén helyezkedik el, az utcafrontról megközelíthető. Az eredetileg 3 helyiségből álló albetét tagolását megváltoztatták, így jelenleg kisebb a hasznos alapterülete. Bejárata 220 cm magas, a helyiségek belmagassága 280-290 cm. Falai vakoltak, meszeltek, helyenként vakolathibásak a talaj menti vizesedés miatt, padozata beton. A födémen lokálisan a vakolat- és tartószerkezet téglá elemeinek omlása látható. Közműrendszerek közül a víz kiépített. Összességében az ingatlan műszaki és esztétikai felújítást igényel.
10. **A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 26. szám alatti, alagsori, 35452/0/A/2 hrsz.-ú, 86 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 6.860.000 Ft (79.767 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 22. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 25-én jóváhagyott értékbecslés alapján.** Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as években épült ház alagsorában helyezkedik el, az utcafrontról meredek lépcsősoron keresztül megközelíthető. Bejárati ajtaja mindössze 1,50 m magasságú, dupla fémszerkezetű, 3 helyiségre osztott, belmagasságuk 2,50 m. Falai vakoltak, salétromosak, padozata beton. Fűtés- és meleg vízellátási rendszer nincs kiépítve, az elektromos hálózat szétszerelt, mérőórák nincsenek. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, felújítandó.
11. **A Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 4. pinceszint 2. szám alatti, 35076/0/A/30 hrsz.-ú, 90 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 7.350.000 Ft (81.666 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 18. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 23-án jóváhagyott értékbecslés alapján.** Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as évek elején épült ház pinceszintjén helyezkedik el, az utcafrontról fémszerkezetű lépcsősoron keresztül megközelíthető. Bejárati ajtaja 1,66 m magasságú, kétszárnyú fémszerkezetű. Belmagassága átlagosan 290-300 cm. Falai erősen vakolathiányosak, a nyers téglafelületen vizesedés nyomai látszódnak. A víz- és elektromos rendszer kiépített, fűtés- és meleg víz ellátó rendszer nincs. Összességében az ingatlan jelentős műszaki és esztétikai felújítást igényel.
12. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 6. szám alatti, földszinti, 35367/0/A/17 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 2.600.000 Ft (65.000 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 22. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. március 2-án jóváhagyott értékbecslés alapján.** Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as évek elején épült ház földszintjén helyezkedik el, udvari bejárattal. Alaprajza alapján két helyiségből áll, a valóságban egy légtérű. Belseje romos, tetőszerkezetének egy része beomlott. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, teljes felújítást igényel.

13. A **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 6.** szám alatti, földszinti, 35367/0/A/18 hrsz.-ú, 15 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 1.270.000 Ft (84.666 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 22. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. március 2-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as évek elején épült ház földszintjén helyezkedik el, udvari bejáratú. Az alaprajz alapján két helyiségből áll, a valóságban egy légterű, 31 m² alapterületű. Állapota romos, falai vakoltak, padozata beton. A víz- és elektromos rendszer kiépített, mérőóra nincs. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, felújítást igénylő.
14. A **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 11.** szám alatti, pinceszinti, 35380/0/A/1 hrsz.-ú, 115 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 9.110.000 Ft (79.217 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. február 15. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 23-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1890-es években épült ház pinceszintjén helyezkedik el, az utcafronttól beton lépcsősoron keresztül megközelíthető. Falai festettek, csempézettek, a vakolat jelentős része hiányzik, a nyers téglafelületeken vízesedés nyomai látszanak. A falszerkezet előtt a társasház fő közműhálózatának vezetéki futnak. Padozata simított beton. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
15. A **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 25.** szám alatti, pinceszinti, 35417/0/A/1 hrsz.-ú, 197 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 12.890.000 Ft (65.431 Ft/m²) a HESZTIA 2000 Bt. (Leveleki Tünde) által 2021. január 8. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2021. február 2-án jóváhagyott értékbecslés alapján. A két helyiségből álló ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as évek elején épült ház pinceszintjén helyezkedik el, az utcafronttól is, és a társasházi közös helyiségek felől is megközelíthető. Közműrendszere nincs kiépítve, fűdém szerkezete egy helyen aládúcolt. Összességében az ingatlan teljes felújítást igényel.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatokat az előterjesztés 1. számú mellékletében foglaltuk össze. A közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelví bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelví 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 szerint a külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi városrehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges. A HVT területen elhelyezkedő Budapest VIII., Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 7., Budapest VIII., Szerdahelyi utca 16. I. emelet 47., Budapest VIII., Koszorú utca 22. földszint 8., Budapest Koszorú utca 24. I. emelet 3., Budapest VIII., Lujza utca 18. III. emelet 36., Budapest VIII., Baross utca 118., Budapest VIII., Kis Fuvaros utca 4., Budapest VIII., Karácsony Sándor utca 26., Budapest VIII., Lujza utca 6., Budapest VIII., Dobozi utca 11., és Budapest VIII., Dobozi utca 25. 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 lakás célú 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. sz. melléklet: Összefoglaló táblázat

2-16. sz. mellékletek: 15 db értékbecslés

17. sz. melléklet: 1 db aktualizálás

Határozati javaslat

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

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

A képviselő-testület

1. **ki vonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 6. I. emelet 7. szám** alatti, 35028/0/A/17 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást, melynek

kikiáltási árát 8.810.000,-Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;

2. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 6. III. emelet 2. szám** alatti, 35028/0/A/32 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást, melynek kikiáltási árát 9.350.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
3. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Futó utca 11. földszint 2/A. szám** alatti, 35575/0/A/5 hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást, melynek kikiáltási árát 6.040.000 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;
4. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 22. földszint 8. szám** alatti, 35289/0/A/8 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakást, melynek kikiáltási árát 5.770.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
5. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 24. I. emelet 3. szám** alatti, 35290/0/A/7 hrsz.-ú, 37 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást, melynek kikiáltási árát 9.630.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
6. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 7. szám** alatti, 35328/0/A/40 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, 2 szobás, félkomfortos lakást, a kikiáltási árát 11.800.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
7. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 16. I. emelet 47. szám** alatti, 35137/0/A/25 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakást, melynek kikiáltási árát 8.970.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
8. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 18. III. emelet 36. szám** alatti, 35422/0/A/36 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást, melynek kikiáltási árát 5.980.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
9. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 118. szám** alatti, pincésinti, 35488/0/A/21 hrsz.-ú, 170 m² alapterületű üzlethelyiséget, melynek kikiáltási árát 10.384.000 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, Karácsony Sándor utca 26. szám** alatti, alagsori, 35452/0/A/2 hrsz.-ú, 86 m² alapterületű üzlethelyiséget, melynek kikiáltási árát 5.448.000 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, Kis Fuvaros utca 4. pincszint 2.** szám alatti, 35076/0/A/30 hrsz.-ú, 90 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 5.880.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
12. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 6.** szám alatti, földszinti, 35367/0/A/17 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 2.080.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
13. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 6.** szám alatti, földszinti, 35367/0/A/18 hrsz.-ú, 15 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 1.016.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
14. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 11.** szám alatti, pincszinti, 35380/0/A/1 hrsz.-ú, 115 m² alapterületű üzlethelyiséget, melynek kikiáltási árát 7.288.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
15. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 25.** szám alatti, pincszinti, 35417/0/A/1 hrsz.-ú, 197 m² alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 10.312.000 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 1-15. pontok esetében: 2021. július 31.

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

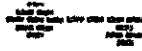
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. március 29.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

I. számú melléklet

cím	hrsz.	alap-terület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	forgalmi érték	üresedés dátuma	értékbecslés/aktualizálás dátuma	vízóra	közös költség célbef. Ft/hó	árverésen meg hirdetve	rendelet szerinti költség-elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
Auróra utca 6. I. emelet 7.	35028/0/A/17	32 m ²	lakás	8.810	8.810	13.560	2014.11.18	2021.02.16.	nincs	15.744	-	7.127	18,46	9/42
Auróra utca 6. III. emelet 2.	35028/0/A/32	32 m ²	lakás	9.350	9.350	14.390	2017.06.15	2021.02.18	nincs	15.744	-	7.238	18,46	9/42
Futó utca 11. földszint 2/A.	35575/0/A/5	20 m ²	lakás	6.040	6.040	10.060	2019.09.13	2021.03.26	van	4.200	-	4.562	2,10	1/16
Koszorú utca 22. földszint 8.	35289/0/A/8	22 m ²	lakás	5.770	5.770	9.620	2017.02.16	2021.02.11	nincs	18.480	-	4.450	29,15	13/45
Koszorú utca 24. I. emelet 3.	35290/0/A/7	37 m ²	lakás	9.630	9.630	16.050	2020.07.22	2021.02.24	nincs	16.116	-	8.241	31,06	7/24
Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 7.	35328/0/A/40	45 m ²	lakás	11.800	11.800	19.660	2014.05.15	2021.02.12	nincs	20.790	-	7.290	46,04	16/41
Szerdahelyi utca 16. I. emelet 47.	35137/0/A/25	32 m ²	lakás	8.970	8.970	14.950	2015.04.30	2021.02.18	van	10.472	-	4.468	19,85	9/58
Lujza utca 18. III. emelet 36.	35422/0/A/36	24 m ²	lakás	5.980	5.980	9.9602	2013.03.12	2021.02.22	nincs	19.700	-	2.796	22,35	10/41
Baross utca 118. pince	35488/0/A/21	170 m ²	üzlet helyiség	10.384	12.980	21.640	2007.01.02	2021.02.22	van	17.068	-	-	50,40	11/26
Karácsony Sándor utca 26. alagsor	35452/0/A/2	86 m ²	üzlet helyiség	5.488	6.860	11.430	2002.04.01	2021.02.22	van	25.800	-	-	11,80	2/26
Kis Fuvaros utca 4. pincszint 2.	35076/0/A/30	90 m ²	raktár helyiség	5.880	7.350	12.250	2008.12.01	2021.02.18	van	18.864	-	-	6,70	1/30
Lujza utca 6. földszint 17. alb.	35367/0/A/17	40 m ²	raktár helyiség	2.080	2.600	4.330	2008.03.11	2021.02.22	van	8.926	-	-	16,30	5/19
Lujza utca 6. földszint 18. alb.	35367/0/A/18	15 m ²	raktár helyiség	1.016	1.270	2.110	2018.08.10	2021.02.22	van	3.549	-	-	16,30	5/19
Dobozi utca 11. pincszint	35380/0/A/1	115 m ²	üzlet helyiség	7.288	9.110	15.280	2001.02.16	2021.02.15	van	51.900	-	-	22,45	6/41
Dobozi utca 25.	35417/0/A/1	197 m ²	egyéb helyiség	10.312	12.890	21.490	2001.12.01	2021.01.08	van	58.115	-	-	25,58	9/54



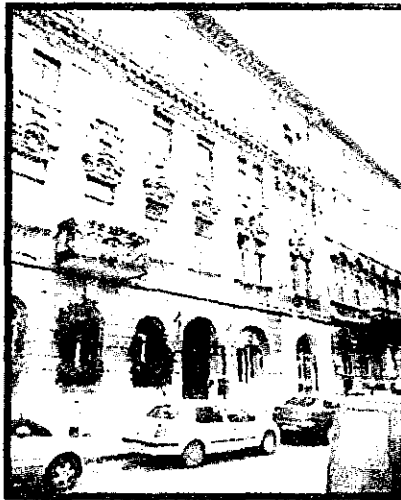
CPR-Vagyonértékelő Kft.



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-663

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Auróra utca 6. I. em. 7.



szám alatti

35028/0/A/17 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-663
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Auróra utca 6. l. em. 7.
Helyrajzi száma	: 35028/0/A/17
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m ² ár: 423 893 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 698 m ²
Eszmei hányad	: 196 / 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: **13 560 000 Ft**
 azaz **Tizenhárommillió-ötszázhatvanezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **3 010 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-tízezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **8 810 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-nyolcszáztfézer- Ft .**

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

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

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

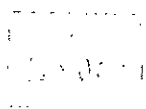
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

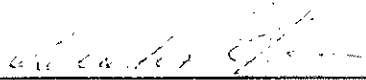
Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 2.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 16.

2021 FEBR 23.




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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Auróra utca 6. I. em. 7.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 32,0 m²
 Helyrajzi száma: 35028/0/A/17
 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 Csarnok negyed kerületrészében, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca között fekszik, az Auróra utcában. Az egyirányú utcába a behajtás a Bérkocsis utca felől van lehetőség, a parkolás a környező utcákban fizetős. Az utca burkolata kiépített aszfalt. A környéken jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, de új építésű társasházak is megtalálhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek és egészségügyi ellátást biztosító intézetek találhatóak.

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

rs

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület saroképület, mely az Auróra és a Bérkocsis utca találkozásánál fekszik. A lakóház pince + fsz + 3 emelet kialakítású, amely kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült. A társasház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült.

Az értékelt lakás a társasház első emeletén helyezkedik el, megközelíteni a lépcsőházból lehetséges. Bejárati ajtaja egyszerű fa szerkezetes ajtó, síküvegezéssel, rács nincs rajta. A belső tér három helyiségből áll, melyben 1 szoba, 1 konyha és 1 kamra kialakított. Fürdőszoba és wc nincs kiépítve. A nyílászárók hagyományos gerébtokos szerkezetek, gyenge műszaki állapotúak. A falak festettek, a szobában parketta, a konyhában és a kamrában cementlap burkolat került lerakásra. A lakás nem rendelkezik fűtéssel és melegvíz-ellátással sem. A konyhai részen egy kéttálcás mosogató látható, valamint 1 db vízcsap, amely nem üzemel.

Belmagasság 3,78 m.

Az ingatlan villanyórával rendelkezik, de ez valószínű nem hitelesített, mert az óra be van törve. Gázóra és vízóra nincs.

Összességében gyenge műszaki állapotú, komfort nélküli lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, 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:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,78 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	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:

Az épület emeleti szintjetei átlagos állapotúak, a díszítések nem hiányosak, homlokzata vakolt, kissé koszos. A földszinti rész kváderezett, a lábazat feletti részen vakolathullás látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik. Az ereszcatorna kiépített, azonban vízvezetési hibából adódóan tégláig lehullott vakolat látható.

Albetét:

Az albetét teljes felújítást és korszerűsítést igényel, wc és fürdőszoba nincs kiépítve, 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 nem rendelkezik
- Vívezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – nincs
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezés – nincs

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
szoba	parketta	festett	21,74 m ²	100%	21,74 m ²
konyha	cementlap	festett+csempe	8,80 m ²	100%	8,80 m ²
kamra	cementlap	festett	1,16 m ²	100%	1,16 m ²
mérési korrekció			0,30 m ²	100%	0,30 m ²
Összesen:			32,00 m²		32,00 m²
Összesen, kerekítve:			32 m²		32 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az 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 helyezésétől szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezetének 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:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	698 m ²	
Eszmei hányad:	196	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,68 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 010 000 Ft	, Hárommillió-tízezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Auróra utca 6. l. em. 7.	VIII. ker., Bacsó Béla	VIII. ker., Bérkocsis	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Kálvária tér környéke	VIII. ker., Lujza utca 27.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	32	36	25	26	23	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 900 000	15 990 000	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):		497 500	575 640	481 154	543 913	474 107
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	-1%	-1%	-2%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	3%	3%	3%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
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:		-9%	-26%	-16%	-19%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		451 730	423 671	403 207	441 657	399 198
Fajlagos átlagár:		423 893 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 564 576 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 560 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, felújítandó állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/32009458
2. adat: Csarnoknegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, felújított állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/32046395
3. adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/31949394
4. adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), 1. emeleti, 1 szobás, átlagos állapotú lakás, új nyílászárókkal, ingatlan.com/31394926
5. adat: Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/37022348

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

13 560 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-ötszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Auróra utca 6. l. em. 7.	VIII., ker., Tolnai Lajos	VIII., ker., Tavaszmező utca	VIII., ker., Vési Imre utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	32	31	36	30
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	110 000	95 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 903	2 750	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-20%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-20%	-15%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		2 320 Ft/m ² /hó	2 349 Ft/m ² /hó	2 274 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 314 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, földszinti, komfortos, felújított állapotú, galériázott lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31990013
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, összkomfortos, jó állapotú, galériázott lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/32020582
3. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, összkomfortos, jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31916948

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 314 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	755 290 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 37 764 Ft
Igazgatási költségek:	2% 15 106 Ft
Egyéb költségek:	5% 37 764 Ft
Költségek összesen:	90 635 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	664 655 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	9 500 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 500 000 Ft

azaz kilencmillió-ötszázezer- 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:	13 560 000 Ft	100%	13 560 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 500 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 560 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 560 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-ötszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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: 1084 Budapest, Auróra utca 6. l. em. 7.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 13 560 000 Ft
azaz Tizenhárommillió-ötszázhatvanezer- Ft .

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

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

Budapest, 2021. február 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 3000004/45766/2021
 2021.01.28

BUDAPEST VIII. KER.

Közlönyazonosító: 2022-01/AM/17 helyettesítő azám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Auróra utca 6. 1. emelet ajtó: 7
I R E S Z

1. Az egyén önálló ingatlan adatok megnevezése, terület mértéke, száma, északi irány, tulajdoni kör, lakás, bejegyző határozat: 999985/1995.

2. Bejegyző határozat: 170180/1995/1995.09.11
 Farsashez

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címszámú ingatlanok helyiségek

I I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érhelyes idő: 170180/1995/1995.09.11
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166/12/1991-1991.09.05
 jogcím eredeti felvétel: 170180/1995/1995.09.11
 jogállás: tulajdonos
 nev.: VIII. KER. GIMNÁZIUM
 cím: 1022 BUDAPEST VIII. KER. Auróra utca 6. 1/1

I I I R E S Z

ÖSSZESEN TARTALMAZ 66 TÖRTEBET

TULAJDONI LAP VEGGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYTÉTEL

SR

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Auróra u. 6:

I. Általános rendelkezések

Jószámvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084 Bp VIII. ker. Ór. u. 8.sz.) mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 499. számú tulajdoni lapon, 35028. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Auróra u. 6. szám alatti és a helyi önkormányzat tulajdonát képező háziingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete, határozatával elidegenítésre kényszerít a 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. sz. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi II. sz. tv.-ben és a mellékelt ábrájában foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetéssel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vétel szerződésnek létesítettéig önkormányzat tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanok (például elővásárlási jog) megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

- | | | |
|-------|--|-----------------------|
| I. | Telek | 698,00 m ² |
| II. | Az épület alapozása, földmunka szerkezete, pilérek, kéménykilétek; | |
| III. | Az épület fedélszerkezete, áthelyezések és kiváltások, erkélyemlékek burkolat nélkül, függőfalazati rézsűszerkezettel | |
| IV. | Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással, csatlakozó épületbádógus szerkezetekkel. | |
| V. | Hémszerkezetek lábazata, csatlakozó épületbádógus szerkezetekkel. | |
| VI. | Vízvezeték-hálózat az épületbe történő bekötésétől a közös tulajdonú illetőségen becsatlakozó vezetékekig, a közös használatú helyiségek vezetékei, létesítési tárgya és szerelvényei. | |
| VII. | Szennyvíz-vezeték hálózata az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdonú illetőségen rácsatlakozó vezetékekig, a közös használatú helyiségek vezetékei. | |
| VIII. | Gázvezeték-hálózat az épületbe történő bekötésétől a külön tulajdonú illetőségek gáz-fogyasztásáig. | |

Város / MKÉI	Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer	Józsefvárosi Önkormányzat
IX.	Elektromos vezetékhalozat az épületre történő bekötéstől a külön tulajdonú feladatok elektrikus mérőórájáig, a közös használatú helyiségek elektrikus vezetékkel felszerelési tárgya és szerelvényei:	
X.	Fűtési épület szerkezetek	
XI.	Kapcsoló	24,46 m ²
XII.	Főszekélyház	70,46 m ²
XIII.	Melléképítményház	52,00 m ²
XIV.	Pince körlekerlők:	103,40 m ²
XV.	Pincefűtő	27,00 m ²
XVI.	Pincekereszek:	175,18 m ²
XVII.	Légudvarok:	30,01 m ²
XVIII.	Fűtőtestek	93,06 m ²
XX.	Padlófűtés teljes hasznos.	422,49 m ² 351,81 m ²
XXI.	Közös WC:	37,64 m ²
XXII.	Utóvár	85,75 m ²
XXIII.	Közös helyiségek nyílászáró szerkezetek, fal- és padlóburkolatok	

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

A társasházhoz összesen 42 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

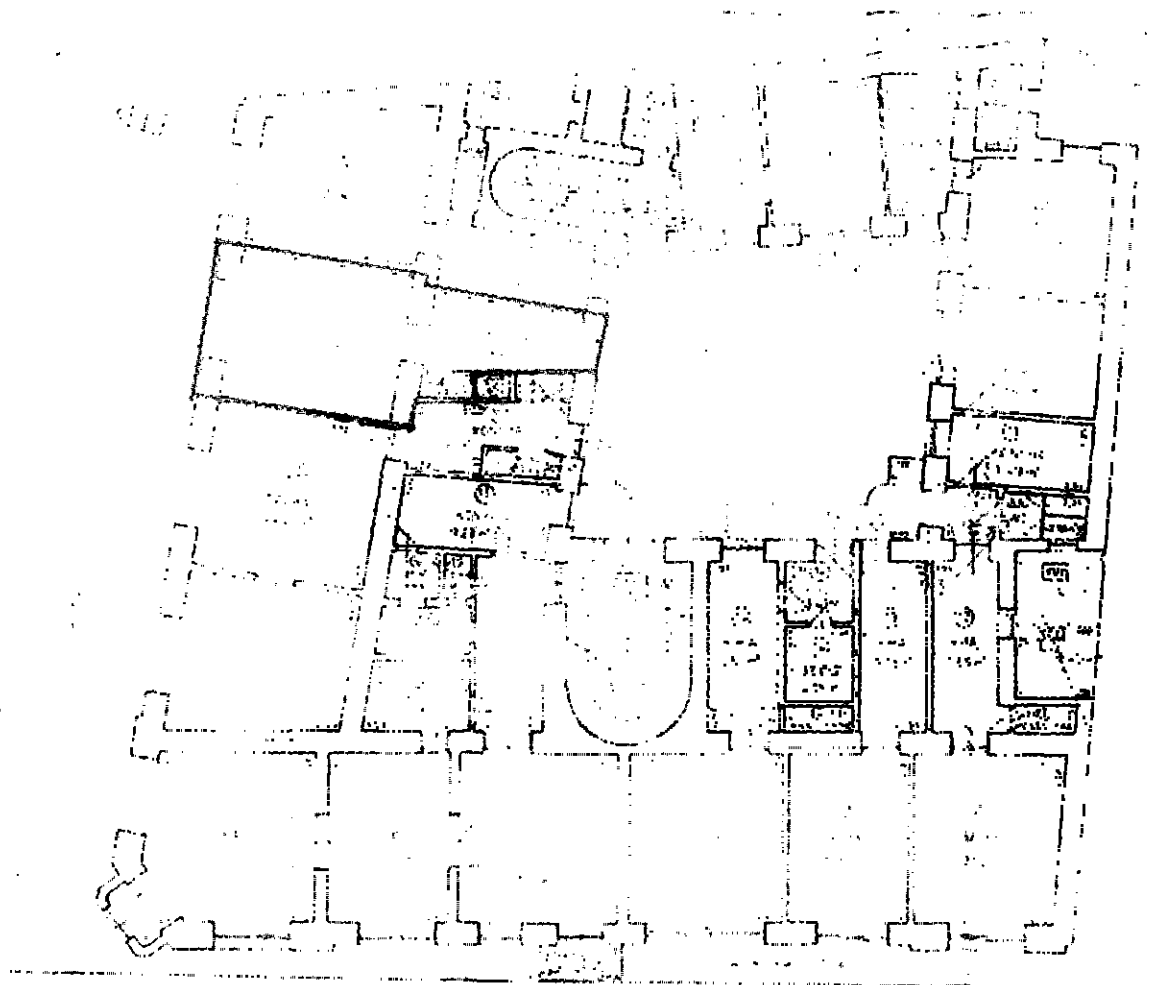
B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonosok külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megjelölt nevelőegységek azok társaságával, továbbá a közös tulajdonú ingatlanokból hozzáuk tartozó tulajdoni feladatokkal együtt:

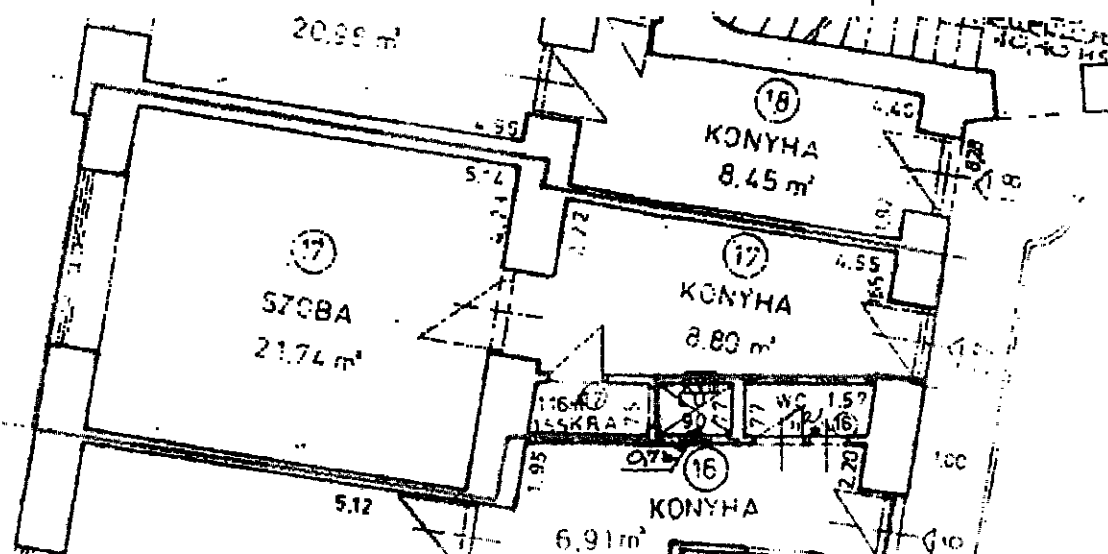
1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 499/1 számú tulajdoni lapon 35028/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. l. 49 m² alapterületű nem lakás célú helyiség csoportja a hozzá tartozó melléképítményei és a közös tulajdonból 300/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 499/2 számú tulajdoni lapon 35028/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. l. 21 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 130/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 499/3 számú tulajdoni lapon 35028/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. l. 23 m² alapterületű nem lakás célú helyiség, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 143/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 499/4 számú tulajdoni lapon 35028/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. l. 1 szobás, 20 m² alapterületű lakás, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 121/10000 hányad.

5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 5. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.5 számú tulajdoni lapon 35028/A.5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 1. szobás, 51 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 113/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 6. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.6 számú tulajdoni lapon 35028/A.6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 1. szobás, 21 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 131/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 7. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.7 számú tulajdoni lapon 35028/A.7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 2-12 szobás, 77 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 175/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 8. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.8 számú tulajdoni lapon 35028/A.8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 1-12 szobás, 51 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 117/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 9. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.9 számú tulajdoni lapon 35028/A.9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 1. szobás, 21 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 131/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 10. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.10 számú tulajdoni lapon 35028/A.10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 12. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 162/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 11. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.11 számú tulajdoni lapon 35028/A.11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 1. szobás, 21 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 129/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 12. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.12 számú tulajdoni lapon 35028/A.12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 2. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 193/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 13. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.13 számú tulajdoni lapon 35028/A.13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 3. szobás, 27 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 109/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 14. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.14 számú tulajdoni lapon 35028/A.14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 4. sz. alatti 1 szobás, 21 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 123/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 15. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.15 számú tulajdoni lapon 35028/A.15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 5. sz. alatti 3 szobás, 64 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, erkéllyel és a közös tulajdonból 159/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 16. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.16 számú tulajdoni lapon 35028/A.16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 6. sz. alatti 2 szobás, 51 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 104/10000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervekben 17. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 499.17 számú tulajdoni lapon 35028/A.17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 6. sz. alatti 7. sz. alatti 1 szobás, 41 m² alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 156/10000 hányad.

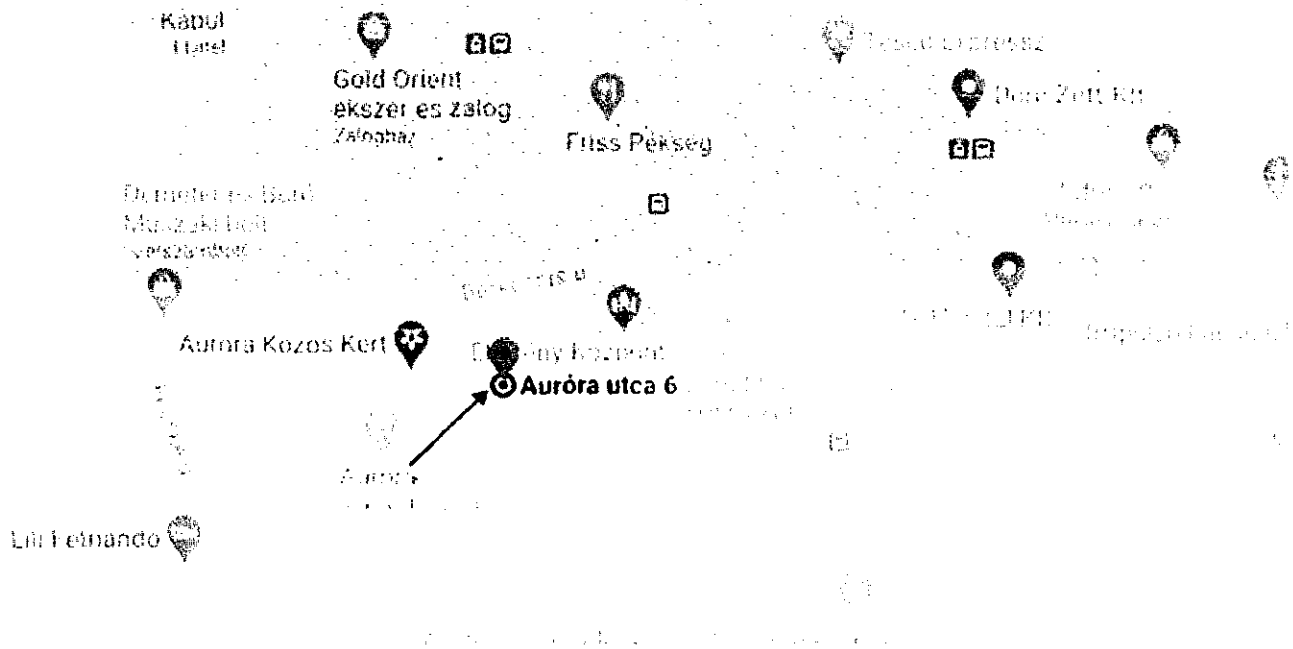
INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



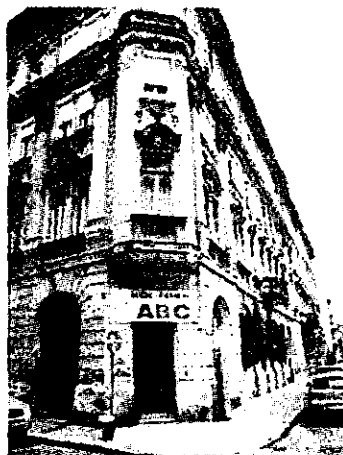
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



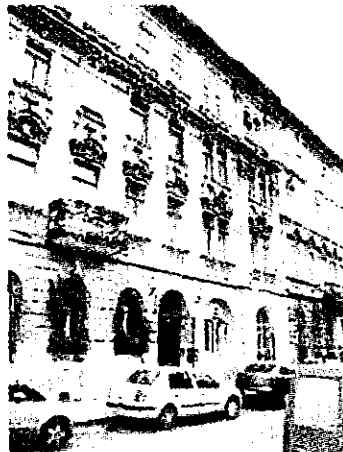
02. utcakép



03. sarokhomlokzat



04. utcakép



05. homlokzat



06. belső udvar



07. függőfolyosó



08. lépcsőház



09. tetőszerkezet



10. függőfolyosó



11. bejárat



12. bejárat



13. konyha



14. gázcsonk



15. mosogató



16. villanyóra



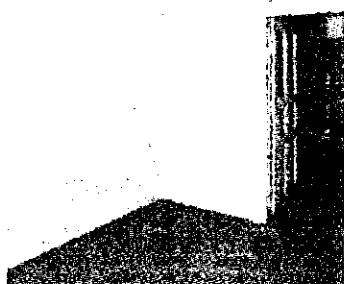
17. kamra



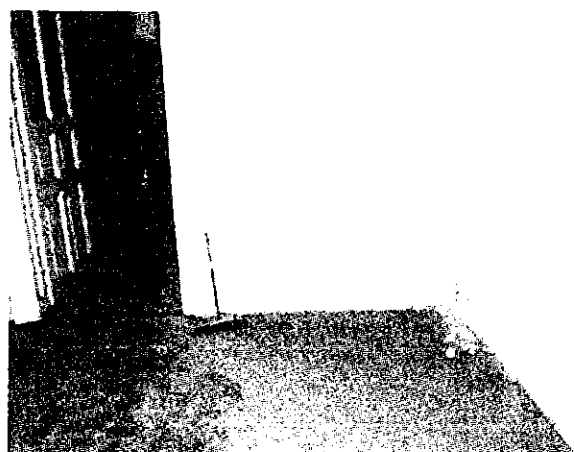
18. kamra



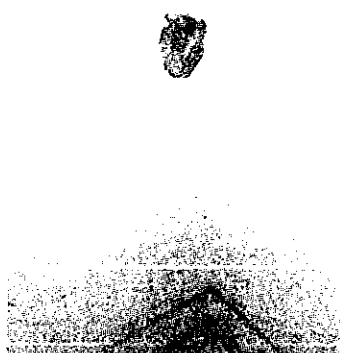
19. szoba



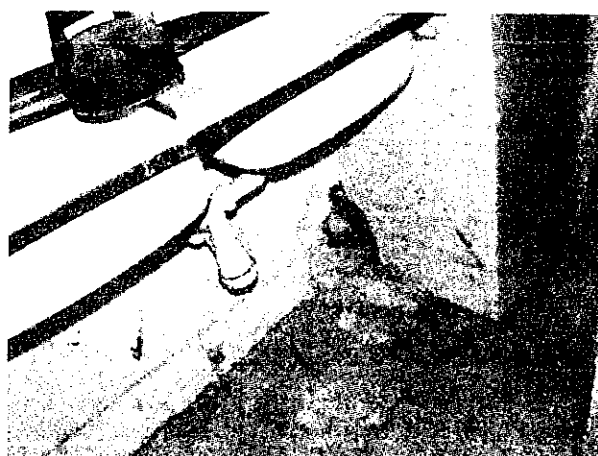
20. szoba



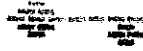
21. szoba



22. kémény kiállítás



23. vízcső



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-663

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Auróra utca 6. III. em. 2.



sorszám alatti

35028/0/A/32 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-663
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Auróra utca 6. III. em. 2.
Helyrajzi száma	: 35028/0/A/32
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m ² ár: 449 616 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 698 m ²
Eszmei hányad	: 201 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	14 390 000 Ft
	azaz Tizennégymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	3 090 000 Ft
	azaz Hárommillió-kilencvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	9 350 000 Ft
	azaz Kilencmillió-háromszázötvenezer- Ft .

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

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

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

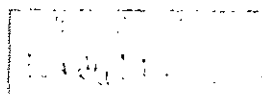
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 18.

2021 FEBR 23.



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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Auróra utca 6. III. em. 2.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 32,0 m²
 Helyrajzi száma: 35028/0/A/32
 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 Csarnok negyed kerületrészében, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca között fekszik, az Auróra utcában. Az egyirányú utcába a behajtás a Bérkocsis utca felől van lehetőség, a parkolás a környező utcákban fizetős. Az utca burkolata kiépített aszfalt. A környéken jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, de új építésű társasházak is megtalálhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek és egészségügyi ellátást biztosító intézetek találhatóak.

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

A vizsgált ingatlant befoglaló épület saroképület, mely az Auróra és a Bérkocsis utca találkozásánál fekszik. A lakóház pince + fsz + 3 emelet kialakítású, amely kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémrel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült. A társasház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült.

Az értékelte lakás a társasház harmadik emeletén helyezkedik el, megközelíteni a lépcsőházból lehetséges. Bejárati ajtaja egyszerű fa szerkezetes ajtó, síküvegezéssel, rács nincs rajta. A belső tér két helyiségből áll, melyben 1 szoba és 1 konyha kialakított. A konyhai részen egy fürdőszoba került leválasztásra, melyben egy ülőkád látható. Wc nincs kiépítve. A nyílászárók hagyományos gerébtokos szerkezetek, gyenge műszaki állapotúak. A falak festettek, a szobában parketta, a konyhában PVC burkolat került lerakásra. A lakás fűtésére a szobában elhelyezett 1 db kéményre kötött gázkonvektor áll rendelkezésre, amelyben a kémény nincs bélelve. A (lekerített) fürdőszoba feltehetően engedély nélkül készült, a lakás így komfort nélkülinek minősül. A lakásban villanybojler adja a melegvizet, azonban szét van szerelve, nem működik.

Belmagasság 3,56 m. Gázóra kiépített, de le van kötve, vízóra nincs, villanyóra kiépített.

Összességében gyenge műszaki állapotú, komfort nélküli lakás.

Épület:

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

Értékelte helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	parketta, PVC	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	PVC	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,56 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra és lekötött gázóra	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:

Az épület emeleti szintjetei átlagos állapotúak, a díszítések nem hiányosak, homlokzata vakolt, kissé koszos. A földszinti rész kváderezett, a lábazat feletti részen vakolathullás látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik. Az ereszcatorna kiépített, azonban vízvezetési hibából adódóan tégláig lehullott vakolat látható.

Albetét:

Az albetét teljes felújítást és korszerűsítést igényel, a mennyezeten több helyen beázás nyomai láthatóak, wc nincs klépitve, 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 nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, a gázóra lekötött
- Hőleadó berendezés – kéményre kötött gázkonvektor
- Kémény – nincs bélelve
- Melegvíz-ellátás – villanybojler szétzerelve
- Gyengeáramú berendezés – kaputelefon

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett	22,66 m ²	100%	22,66 m ²
konyha	PVC	festett+csempe	9,78 m ²	100%	9,78 m ²
mérési korrekció			-0,44 m ²	100%	-0,44 m ²
Összesen:			32,00 m ²		32,00 m ²
Összesen, kerekítve:			32 m ²		32 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az 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 helyezésétől szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon 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 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:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	698 m ²	
Eszmei hányad:	201	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,03 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 090 000 Ft	, Hárommillió-kilencvenezer- Ft.



5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Auróra utca 6. III. em. 2.	VIII. ker., Bacsó Béla	VIII. ker., Bérkocsis	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Kálvária tér környéke	VIII. ker., Lujza utca 27.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	32	36	25	26	23	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 900 000	15 990 000	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):		497 500	575 640	481 154	543 913	474 107
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	-1%	-1%	-2%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	3%	3%	3%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	-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%	-3%	0%	-3%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	-21%	-11%	-14%	-11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		476 605	452 453	427 265	468 853	422 904
Fajlagos átlagár:		449 616 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 387 712 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 390 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, felújítandó állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/32009458
2. adat: Csarnoknegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, felújított állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/32046395
3. adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/31949394
4. adat: Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), 1. emeleti, 1 szobás, átlagos állapotú lakás, új nyílászárókkal, ingatlan.com/31394926
5. adat: Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/32022348

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

14 390 000 Ft

azaz Tizennégymillió-háromszázkilencvenezer- 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:	1084 Budapest, Auróra utca 6. III. em. 2.	VIII., ker., Tolnai Lajos	VIII., ker., Tavaszmező utca	VIII., ker., Visi Imre utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	32	31	36	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	110 000	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 903	2 750	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-15%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-15%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		2 465 Ft/m ² /hó	2 486 Ft/m ² /hó	2 417 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 456 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, földszinti, komfortos, felújított állapotú, galériázott lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31990013
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, összkomfortos, jó állapotú, galériázott lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/32020582
3. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, összkomfortos, jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31916948

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 456 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		801 638 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	40 082 Ft
Igazgatási költségek:	2%	16 033 Ft
Egyéb költségek:	5%	40 082 Ft
Költségek összesen:		96 197 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		705 442 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		10 080 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 080 000 Ft

azaz Tízmillió-nyolcvanezer- 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:	14 390 000 Ft	100%	14 390 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 080 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			14 390 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 390 000 Ft

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Auróra utca 6. III. em. 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **14 390 000 Ft**
 azaz **Tizennégymillió-háromszázkilencvenezer Ft.**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2021. február 2.
 Szaktelemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2021. február 18.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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



TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató
Mégrendelési szám: 806090445760/2021
2021.01.28

BUDAPEST VIII. KER.
Beltérület: 35028/0/A/32 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER., Auróra utca 6. 3. emelet, ajtó: 2
I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m ²	szobák száma egysz/fal	vezeték hálózat	tulajdoni kérelem
lakás	32	1 0	201/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999995/1999/				
2. Bejegyző határozat: 170188/1995/1995.09.11 Tárnasbánya Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratokban meghatározott jogviszonyok.				

I I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, ékezetes adó: 170188/1995/1995.09.11
jogszám: 1991. évi XXXIII. tv. 166§(2)/1991/1991.07.05
jogszám: eredeti felvétel: 170188/1995/1995.09.11
jogallás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
szám: 1084 BUDAPEST VIII. KER., Auróra utca 6. 3. ajtó

III R E S Z

1991. évi XXXIII. tv. 166§(2)

TULAJDONI LAP FELTÉTEL

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Auróra u. 6.

I. Általános rendelkezések

Készletvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084 Ép. VIII. ker. Ór. u. 8.sz.) mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 499. számú tulajdoni lapon, 35028. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Auróra u. 6. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdoni képező háziingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete határozatával elidegenítésre kijelölt a 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi I. sz. tvr. ben és a mellékelt ábrákban 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.

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| I. | Teltek | 698.00 m ² |
| II. | Az épület alapozása, felmerő felszerelése, pilérek, kéménypilérek; | |
| III. | Az épület födém szerkezetei, állványzatok és kiváltások, erősítőelemek burkolat nélkül, függőleges képzőszerkezettel; | |
| IV. | Az épület fedélszerkezete tetőhéjzással, csatlakozó épületbádogos szerkezetekkel; | |
| V. | Hővezeték-hálózat, csatlakozó épületbádogos szerkezetekkel; | |
| VI. | Vízvezeték-hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőséggel becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékét, felszerelési tárgyát és szerelvényeit; | |
| VII. | Szennyvízvezeték-hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőséggel becsatlakozó vezetékéig a közös használatú helyiségek vezetékét; | |
| VIII. | Gázvezeték-hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőséggel gáz fogyasztásmérő óráéig. | |

n

Város (M Kö). Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer Józsefvárosi Önkormányzat

IX.	Elektromos vezetékhalozat az épületre történő bekötéstől a külön tulajdonú jelölésekig, a közös használatú helységek elektromos vezeték-, felszerelési tárgyai és szerelvényei:	
X	Fűtési berendezések	
XI	Kapuk	24,46 m ²
XII	Főbejárat	70,46 m ²
XIII	Melléképítmény	52,00 m ²
XIV	Pince-közfelület	103,40 m ²
XV	Pinceter	27,00 m ²
XVI	Pincereköszök	175,18 m ²
XVII	Léghuzatok	30,01 m ²
XVIII	Függönynyak	93,06 m ²
XIX	Padlástér teljes hasznos:	422,43 m ² 351,89 m ²
XX	Közös WC:	30,64 m ²
XXI	Utcar	85,75 m ²
XXII	Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlólapok	

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

A társasházhoz összesen 42 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonosok külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségek: ezek bevezetékével, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekhez hozzájuk tartozó tulajdoni hányaddal együtt:

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 1. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/2 számú tulajdoni lapon 35028/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Auróra u. 6. sz. 1. 49 m² alapterületű nem lakás célú helyiség-csoport, a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 308/10000 hányaddal.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 2. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/2 számú tulajdoni lapon 35028/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Auróra u. 6. sz. 1. 21 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 130/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 3. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/3 számú tulajdoni lapon 35028/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Auróra u. 6. sz. 1. 2,5 m² alapterületű nem lakás célú helyiség, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 143/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 4. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/4 számú tulajdoni lapon 35028/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. ker., Auróra u. 6. sz. 1. 1 szobás, 20 m² alapterületű lakás, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 121/10000 hányaddal.

43

31. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 31. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/31 számú tulajdoni lepton 35028/A/31 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Auróra u. 6. II. em. 1. sz. alatti 1 szobás, 23 m² alapterületű örökletes a hozzá tartozó meléktheységekkel, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 144/10000 hányad.

32. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 32. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/32 számú tulajdoni lepton 35028/A/32 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Auróra u. 6. II. em. 2. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű örökletes a hozzá tartozó meléktheységekkel, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 203/10000 hányad.

33. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 33. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/33 számú tulajdoni lepton 35028/A/33 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Auróra u. 6. II. em. 3. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű örökletes a hozzá tartozó meléktheységekkel, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 174/10000 hányad.

34. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 34. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/34 számú tulajdoni lepton 35028/A/34 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Auróra u. 6. II. em. 4. sz. alatti 1+1/2 szobás, 43 m² alapterületű örökletes a hozzá tartozó meléktheységekkel, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 269/10000 hányad.

35. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 35. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/35 számú tulajdoni lepton 35028/A/35 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Auróra u. 6. II. em. 5. sz. alatti 3 szobás, 97 m² alapterületű örökletes a hozzá tartozó meléktheységekkel, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 598/10000 hányad.

36. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 36. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/36 számú tulajdoni lepton 35028/A/36 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Auróra u. 6. II. em. 6. sz. alatti 2 szobás, 57 m² alapterületű örökletes a hozzá tartozó meléktheységekkel és a közös tulajdonból 353/10000 hányad.

37. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 37. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/37 számú tulajdoni lepton 35028/A/37 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Auróra u. 6. II. em. 7. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű örökletes a hozzá tartozó meléktheységekkel, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 197/10000 hányad.


38. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 38. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/38 számú tulajdoni lepton 35028/A/38 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Auróra u. 6. II. em. 8. sz. alatti 1 szobás, 34 m² alapterületű örökletes a hozzá tartozó meléktheységekkel, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 211/10000 hányad.

39. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 39. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/39 számú tulajdoni lepton 35028/A/39 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Auróra u. 6. II. em. 9. sz. alatti 1 szobás, 23 m² alapterületű örökletes a hozzá tartozó meléktheységekkel, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 141/10000 hányad.

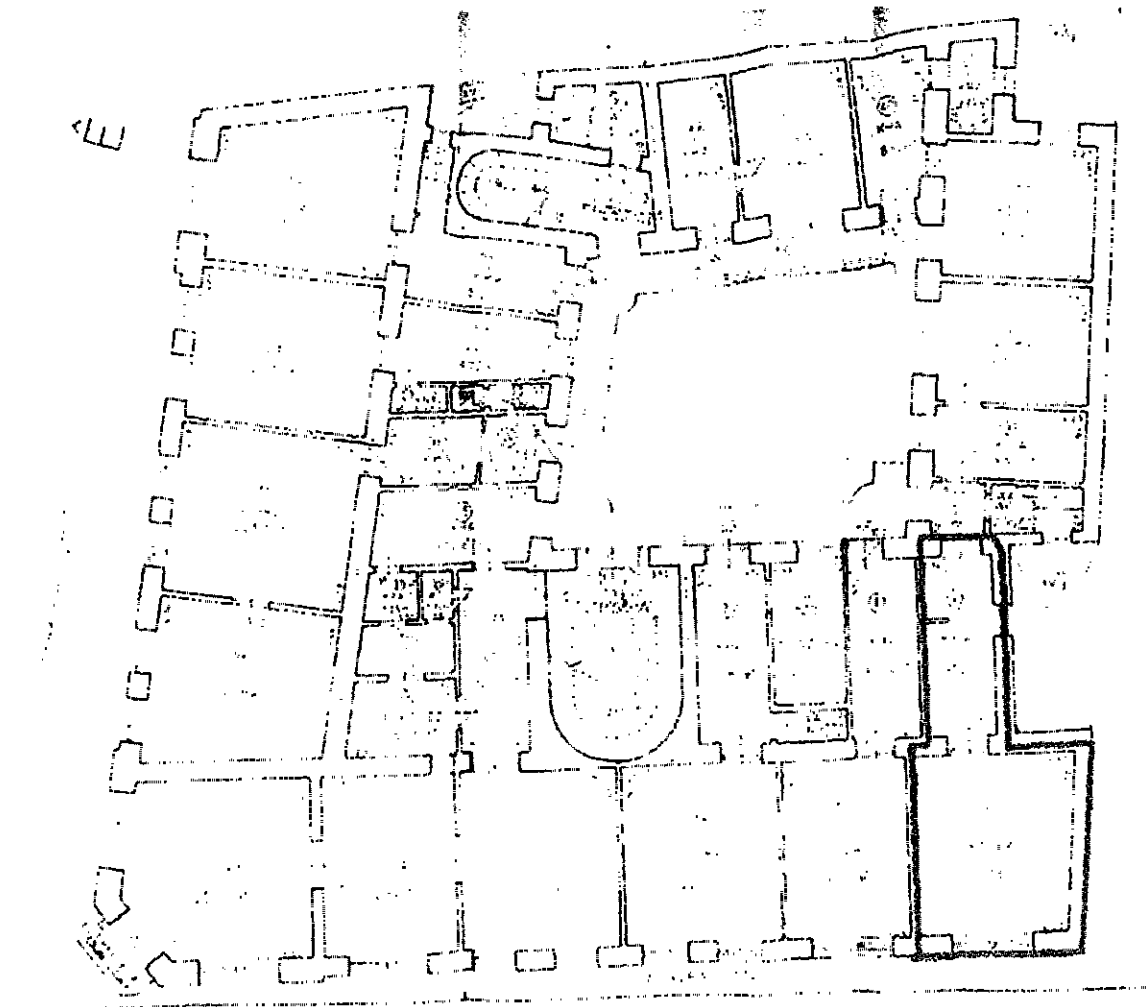
40. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 40. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/40 számú tulajdoni lepton 35028/A/40 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Auróra u. 6. II. em. 10. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű örökletes a hozzá tartozó meléktheységekkel, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 174/10000 hányad.

41. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 41. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/41 számú tulajdoni lepton 35028/A/41 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Auróra u. 6. II. em. 11. sz. alatti 1 szobás, 45 m² alapterületű örökletes a hozzá tartozó meléktheységekkel, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 269/10000 hányad.

42. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 42. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 499/42 számú tulajdoni lepton 35028/A/42 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Auróra u. 6. II. em. 12. sz. alatti 1 szobás, 46 m² alapterületű örökletes a hozzá tartozó meléktheységekkel, a közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 246/10000 hányad.

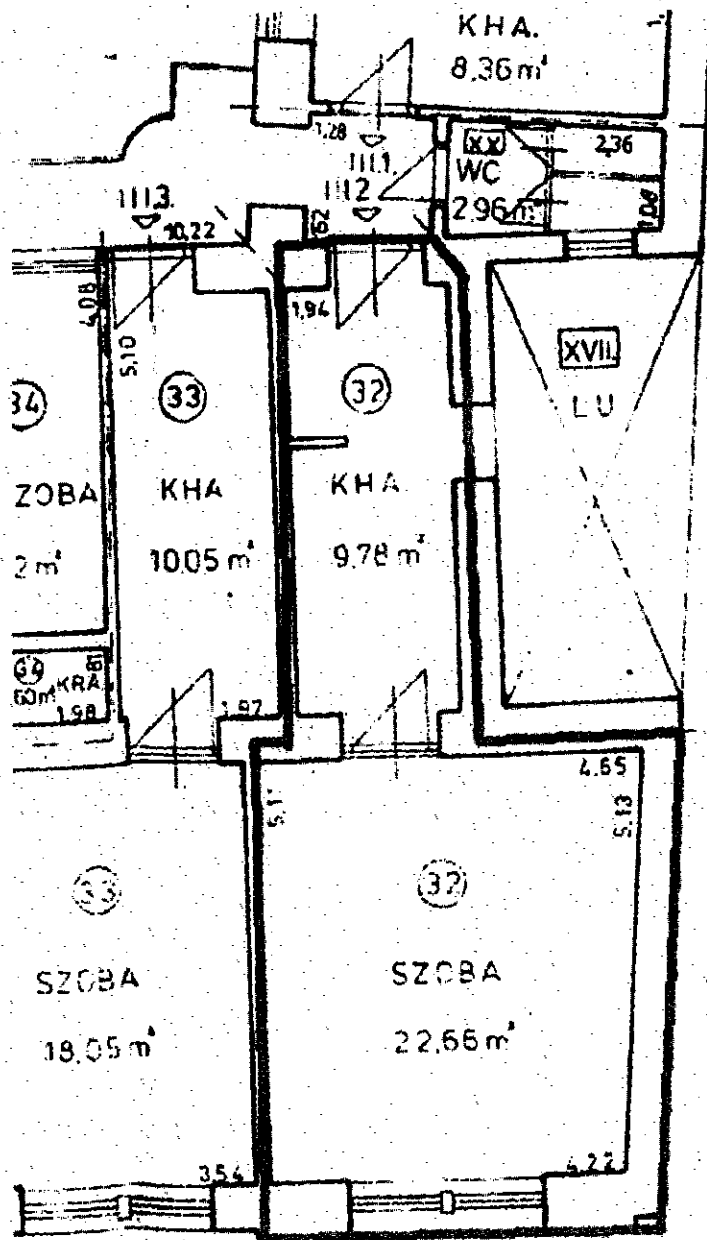
44 

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

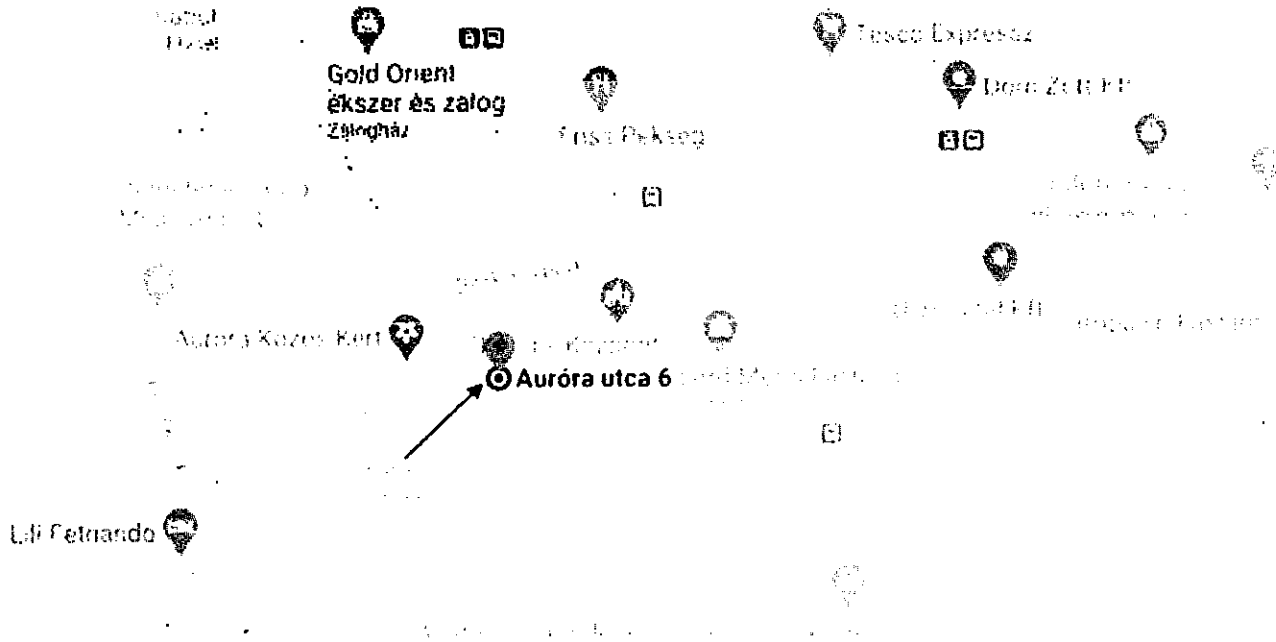


A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'R' or 'S', located in the bottom right corner of the page.

ALAPRAJZ



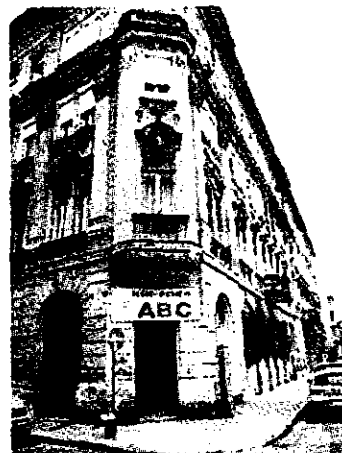
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



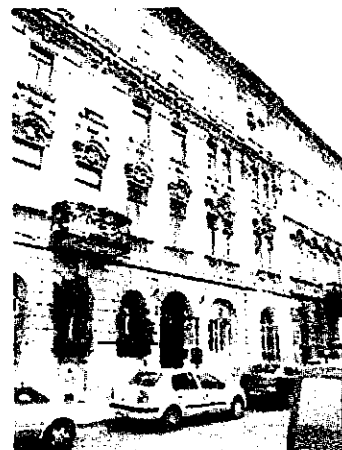
02. utcakép



03. sarokhomlokzat



04. utcakép



05. homlokzat

Handwritten signature or mark.



06. belső udvar



07. függőfolyosó



08. lépcsőház



09. tetőszerkezet



10. bejárat



11. bejárat



12. villanyóra



13. biztosítéktábla



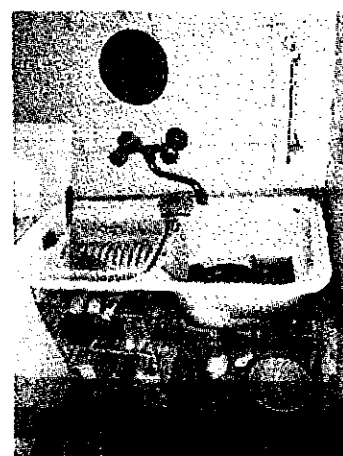
14. lekötött gázóra



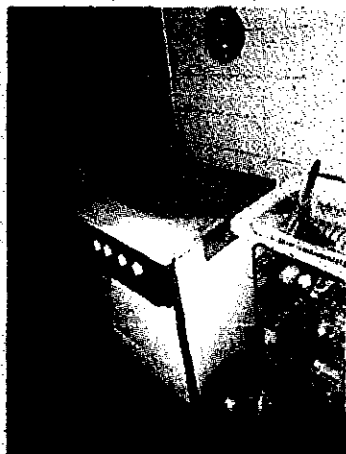
15. ülőkád



16. beázás



17. mosogató



18. gáztűzhely



19. szoba



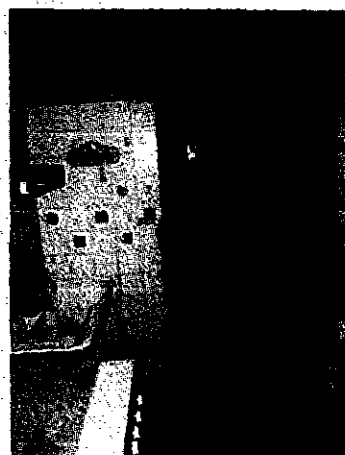
20. szoba



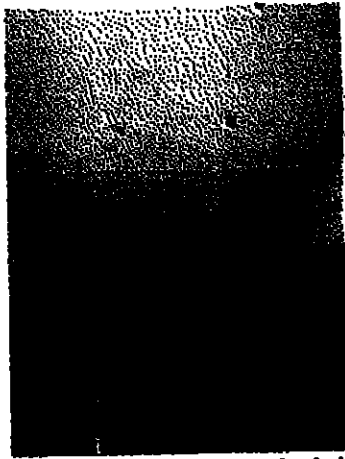
21. szoba



22. kéményre kötött gázkonvektor



23. konyha

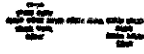


24. mennyezeti beázás



25. szétszerelt villanybojler

27. melléklet
R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
Jozsef korut 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fovarosi Biróság
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-660

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Futó utca 11. ajtó: 2A.



szám alatti

35575/0/A/5 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-660
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Futó utca 11. ajtó: 2A.
Helyrajzi száma	: 35575/0/A/5
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 20 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 20 m ² Fajlagos m2 ár: 503 053 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1112 m ²
Eszmei hányad	: 21 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **10 060 000 Ft**
azaz **Tízmillió-hatvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **6 540 000 Ft**
azaz **Hatmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **8 050 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-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 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 4.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 18.

2021 FEBR 23.



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 készítéssel 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 értékbeleyásoló 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, Futó utca 11. ajtó: 2A.
Tulajdoni lap szerinti területe:	20,0 m ²
Helyrajzi száma:	35575/0/A/5
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
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 kerületrészben, a Horváth Mihály térről a Práter utca felé egyirányú, térkö burkolattal ellátott, gyér forgalmú társasházi épület belső udvari részén helyezkedik el. A parkolás a közterületen hétköznap napközben csak parkolási díj megfizetése mellett, nehézkesen 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"/> Trollbusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A megközelítőleg keleti utcafronti tájolású közbenső telekterületre épített, téglá hosszófalás, utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 2 emelet szintosztású társasház vélelmezhetően a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a födém acélgerendás, téglaboltozatos poroszüveg födém. A kváderezett díszítéssel ellátott homlokzaton kőporos vakolat található, amely az elmúlt időszakban felújításban részesült, az emeleti szinteken vizesedés okozta esztétikai és szerkezeti hibák nem tapasztalhatók, a lábazon lokálisan vakolathibák láthatók (foltosodás, vakolatmállás). Az északi oldalon foghíj telek határolja, ahol a tűzfal vakolat nélküli nyerstégla felület. A belső homlokzat átlagos állapotban van, a közlekedőfolyosók aládúcolással nem rendelkeznek, a fém tartóelemek és korlátok átrozdásodottak. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelt lakás bejárata a kapualjból nyílik, a szobai ablak a belső udvar felé tájolt. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített mérőórák megtalálhatók, fotózva. Vízvételi lehetőség a konyhában lehetséges, fürdő, WC nem kiépített, az ingatlan komfort nélküli besorolású. Fűtést a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektor biztosíthat, működőképessége a szemle időpontjában nem tesztelt, jelentősebb melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem kiépített, csak csapba épített, csekély teljesítményű vízmelegítő szolgáltatathat a mosogatáshoz meleg vizet. A 205 cm bejárati magasságú, üvegezés nélküli bejárati ajtó fa tok- és szárny szerkezettel készült, hevederzárral, melyek együttesen biztonságtechnikailag megfelelőnek mondható. Az udvari tájolású, kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak (1 db) tok- és szárny szerkezete felújítandó állapotú, előtte fém rács található. A fal- és padlóburkolatok közepes esztétikai állapotban vannak, a konyha és a szoba falszerkezetén kisebb vakolathibák láthatók, melyek a tartószerkezet állékonyosságát nem befolyásolják. A belmagasság 385 cm, állógaléria beépítése nem javasolt.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett és lambériázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	linóleum, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs kiépítve	
Külső nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos, duplaszárnyú ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	385 cm	magas
Belső nyílászárók:	tömörfa tok- és szárny szerkezetű (2 db)	közepes
Fűtési rendszer:	parapetes gázkonvektor (1 db)	közepes
Melegvíz biztosítása:	csak gyenge teljesítményű, csapba épített elektromos vízmelegítő található	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsatorna	
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 felújításban részesült az elmúlt időszakban, a kőporos vakolat az emeleti szinteken megfelelő állapotú, a lábazati részen kisebb vakolathibákkal rendelkezik. A belső udvari homlokzat átlagos állapotú, a közlekedő folyosók aládücolással nem rendelkeznek, a korlátok és az egyéb fém szerkezeti elemek részben átrozdásodottak.

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
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – parapetes gázkonvektor (1 db)
- Melegvíz-ellátás – érdemben 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	Korrekció	Hasznos
előszoba	linóleum	festett+lambéria	2,52 m ²	100%	2,52 m ²
konyha	linóleum	festett+csempe	4,12 m ²	100%	4,12 m ²
szoba	parketta	festett	13,20 m ²	100%	13,20 m ²
mérési korrekció			0,16 m ²	100%	0,16 m ²
Összesen:			20,00 m²		20,00 m²
Összesen, kerekítve:			20 m²		20 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 cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. 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 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:	1112 m ²	
Eszmei hányad:	21	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	23,35 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	6 540 000 Ft	, Hatmillió-ötszáznegyvenezer- 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, Futó utca 11. ajtó: 2A.	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Práter	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Kálvária tér környéke	VIII. ker., Koszorú utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	20	20	27	21	23	17
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		11 900 000	15 300 000	14 500 000	13 900 000	12 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/elteft idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		535 500	510 000	621 429	543 913	682 941
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	4%	1%	2%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%	10%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	0%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-20%	0%	-10%	-10%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-2%	-15%	-9%	-27%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		481 950	502 350	531 321	497 680	501 962
Fajlagos átlagár:		503 053 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 061 060 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 060 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Népszínháznegyed, alagsori, elektromos fűtésű, vizes blokkal rendelkező, felújított lakás, ingatlan.com/31441566
2. adat:	Corvinnegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, felújítandó állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/31962914
3. adat:	Corvinnegyed, komfortos (elektromos), földszinti, 1 szobás, felújított állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/31849770
4. adat:	Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), 1. emeleti, 1 szobás, átlagos állapotú lakás, új nyílászárókkal, ingatlan.com/31394926
5. adat:	Csarnoknegyed, elektromos fűtésű, vizes blokkal rendelkező, részben galériázott, felújított, földszinti lakás, ingatlan.com/31958882

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

10 060 000 Ft

azaz Tízmillió-hatvanezer- Ft .

INGATLANFORGALMI SZÁMÍTÓVÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Futó utca 11. ajtó: 2A.	VIII., ker., Baross	VIII., ker., Hock János	VIII., ker., Visi Imre utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	20	27	28	30
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	75 000	95 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 833	2 411	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		4%	4%	5%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-10%	-10%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-7%	-6%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		2 649 Ft/m ² /hó	2 266 Ft/m ² /hó	2 708 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 541 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, földszinti, komfortos, felújított állapotú garzonlakás, vizes blokkal, ingatlan.com/32013388
2. adat: Corvinnegyed, 1. emeleti, komfortos, átlagos állapotú lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/31918395
3. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, összkomfortos, jó állapotú, galériázott lakás, ingatlan.com/31916948

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 541 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		518 364 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	25 918 Ft
Igazgatási költségek:	2%	10 367 Ft
Egyéb költségek:	5%	25 918 Ft
Költségek összesen:		62 204 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		456 160 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		7 020 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 020 000 Ft

azaz Hétmillió-húszezer- 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:	10 060 000 Ft	100%	10 060 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 020 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			10 060 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 060 000 Ft

azaz, Tízmillió-hatvanezer- 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 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, Futó utca 11. ajtó: 2A.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 10 060 000 Ft
azaz Tízmillió-hatvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. február 4.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. február 18.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<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 Közmunkáskamara Földhivatal, Földhivataly
Budapest XI. kerület, 1121 B. Budapest, 11 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Végrendelés szám: 8070034-454442121

2021.01.18

TULAJDONI LAP VÉGI KÖZLÉS

Helyreállítás: 35575/0/A/5 helyreállítás száma

TULAJDONI LAP VÉGI KÖZLÉS Budapest XI. kerület, 11 415 **III ELSZ**

1. Az egyenlő esélyű ingatlanok adatai:
megnevezése terület mértéke azonos mértékű terület mértéke
m² szomszédos terület mértéke

lakás 20 0 0 20 000
Köznevelési határozat: 9199/3, 1999.03.22. 11

2. azonos mértékű határozat: 100.00-06-1999/03/22/11
Tulajdonos:
Azonos mértékű ingatlanok tartozásai az adatai azonos mértékű határozat: 9199/3

III ELSZ

3. tulajdoni nyilvántartás adatai:
tulajdonosi határozat: 100.00-06-1999/03/22/11
tulajdonosi határozat: 100.00-06-1999/03/22/11
tulajdonosi határozat: 100.00-06-1999/03/22/11
tulajdonosi határozat: 100.00-06-1999/03/22/11
tulajdonosi határozat: 100.00-06-1999/03/22/11

III ELSZ

TULAJDONI LAP VÉGI KÖZLÉS

TULAJDONI LAP VÉGI KÖZLÉS

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

Endekkezik

63 

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Kesselényi u. 41.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. FUTÓ u. 11. sz.

Hrsz.: 35575

Tl.sz.: 981

Tartalom: Alapító okirat: 16 lap
Műszaki leírás: 9 lap
Tervrajzok: 1 - 5 - ig

- 2 -

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbelső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu; 19,70 fm téglakerítés.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektronos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE:

VI.	Pince lépcső	10,21 nm
VII.	Tároló	64,69 nm
VIII.	Folyosó	30,29 nm
IX.	Tároló	19,95 nm
X.	Tároló	24,36 nm
XI.	Rekesz	4,82 nm
XII.	Rekeszek	94,53 nm
XIII.	Folyosó	27,97 nm
XIV.	Tároló	14,33 nm
XV.	Előter	10,24 nm
XVI.	Tároló	26,79 nm

	Összesen:	328,18 nm / 328,00 nm /



- 3 -

FÖLDSZINT:

XVII.	Kapualj	22,48 nm
XVIII.	Lépcsóház	21,62 nm
XIX.	Üdvar	225,36 nm
XX.	Közös wc-k	5,77 nm
XXI.	Világítóudvar	1,26 nm
XXII.	Világítóudvar	1,43 nm
XXIII.	Világítóudvar	1,43 nm
XXIV.	Világítóudvar	3,26 nm
XXV.	Hátsó udvar	24,27 nm

Összesen: 306,88 nm / 307,00 nm /

I. EMELET:

XVIII.	Lépcsóház	21,62 nm
XXVI.	Függőfolyosó	26,00 nm
XXVII.	Függőfolyosó	16,42 nm

Összesen: 64,04 nm / 64,00 nm /

II. EMELET:

XVIII.	Lépcsóház	21,62 nm
XXVI.	Függőfolyosó	26,00 nm
XXVII.	Függőfolyosó	16,42 nm

Összesen: 64,04 nm / 64,00 nm /

PADLÁSTÉR:

XXVIII.	Padlástér / teljes alapterület van a számításban /	476,25 nm / 1,90 m felett 371,65 nm /
---------	--	--

Összesen: 476,25 nm / 476,00 nm /

Az osztatlan közös tulajdon 1.000 / 1.000-ed, azaz egyezred /
egyezred eszmi hányadból áll.

- 5 -

- 4./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2. sz." alatti 1 szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 31 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

33 / 1.000 hányad

- 5./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2/a. sz." alatti 1 szoba, konyha, előszoba helyiségekből álló öröklakás 20 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

21 / 1.000 hányad

- 6./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 3. sz." alatti 1 szoba, konyha, előtér, zuhanyzó, wc helyiségekből álló öröklakás 39 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

49 / 1.000 hányad

- 7./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 4. sz." alatti 2 szoba, konyha, előszoba, kamra, wc, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 64 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

66 / 1.000 hányad

- 8./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 5. sz." alatti 4 szoba, félszoba, konyha, előszoba, 2 kamra, wc, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 156 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

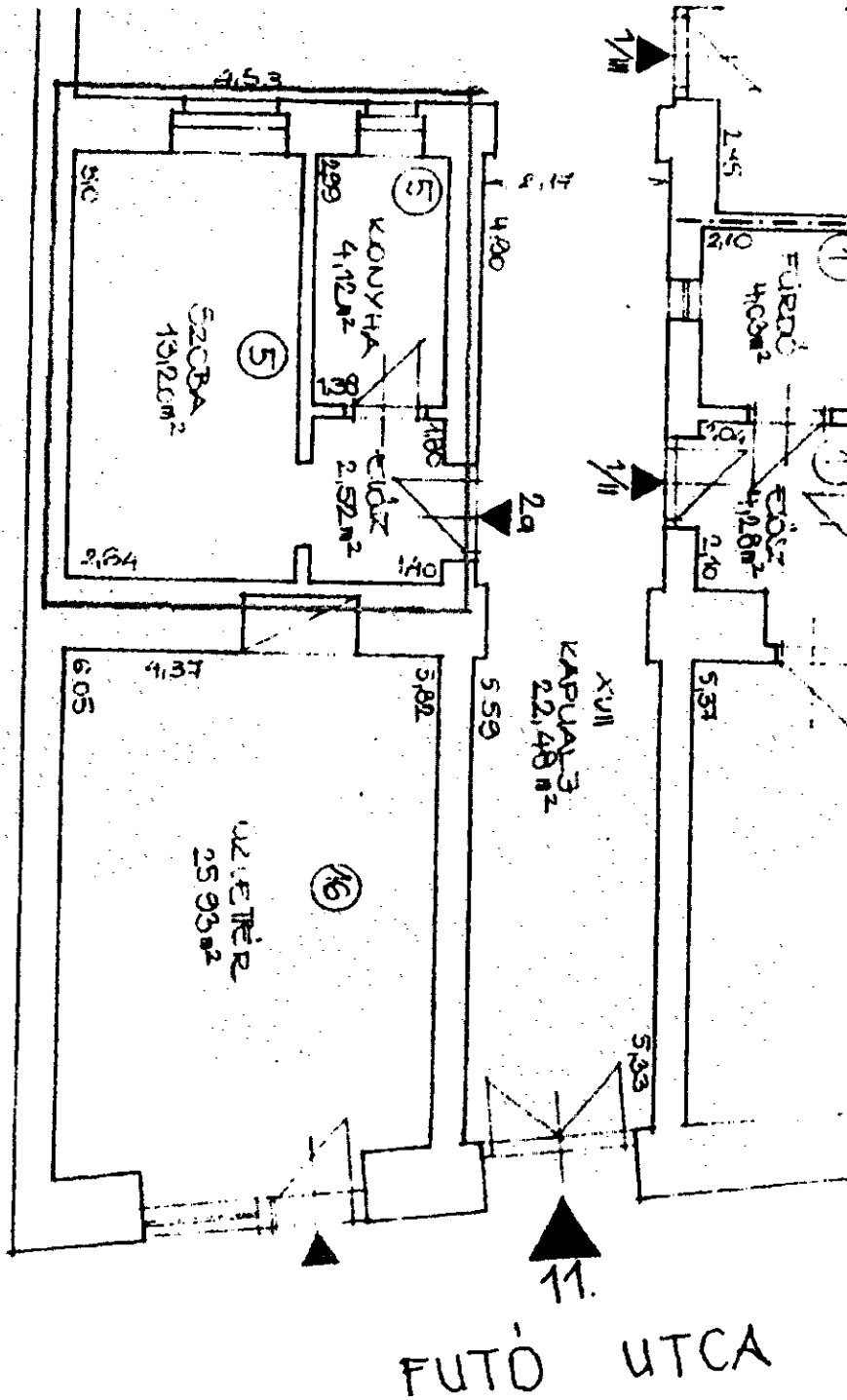
161 / 1.000 hányad

- 9./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 6. sz." alatti 2 szoba, konyha, fürdőszoba, kamra, előszoba helyiségekből álló öröklakás 58 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

60 / 1.000 hányad

S

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



József krt.

01. térkép



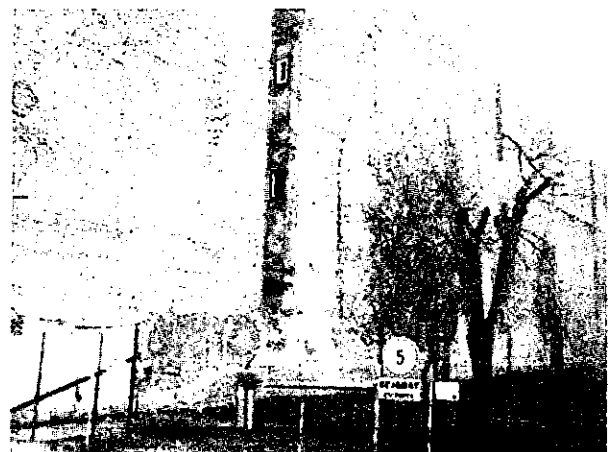
02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. tűzfal az északi oldalon



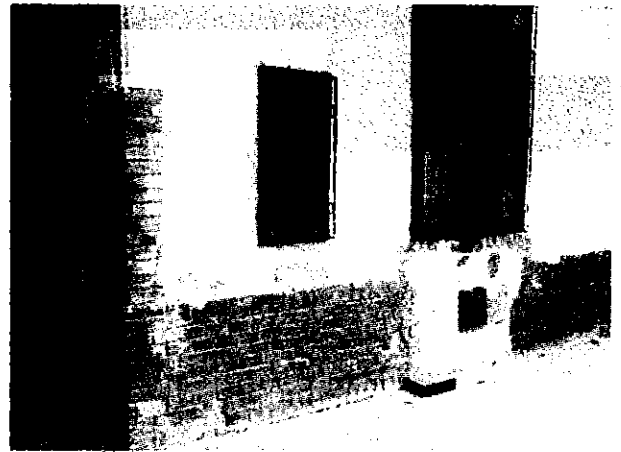
06. utcafronti lábazat



07. társasház utcafronti kapuja



08. kapualj



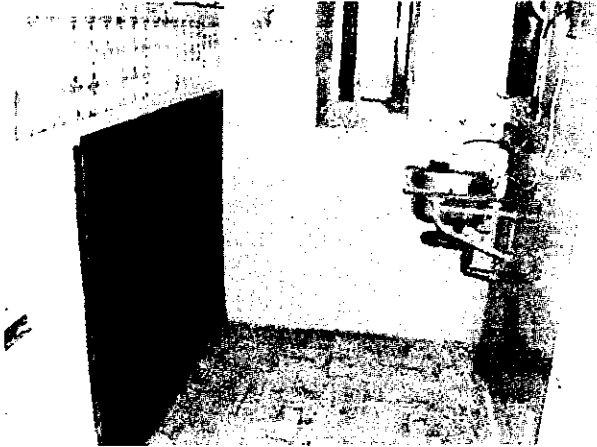
09. belső homlokzat (értékelt ingatlan)



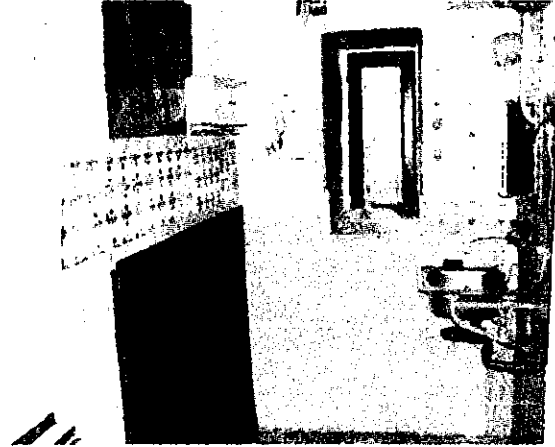
10. belső homlokzat, közlekedőfolyosók



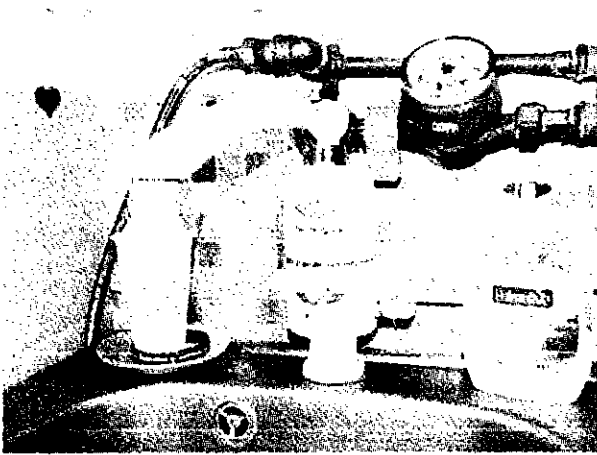
11. lakás bejárati ajtaja



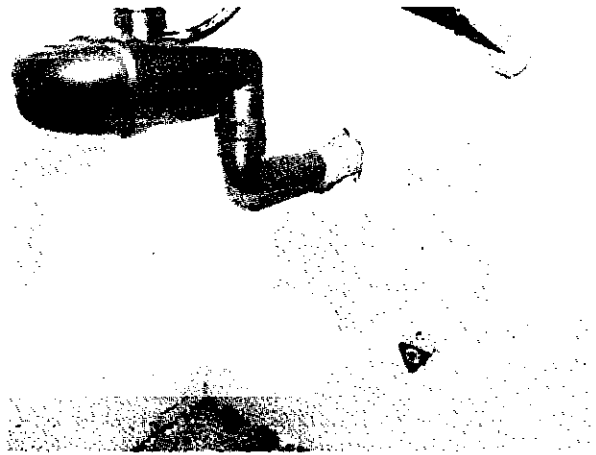
12. konyha



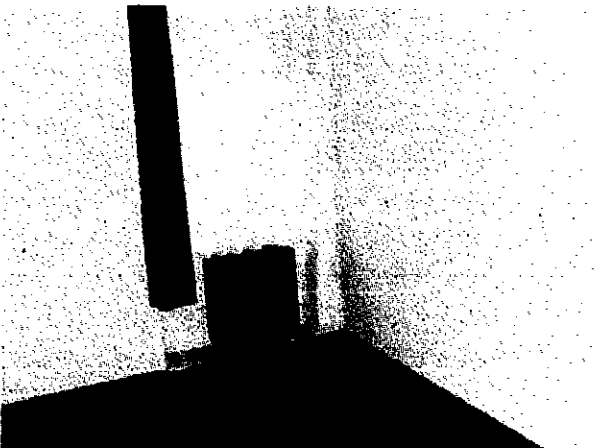
13. konyha



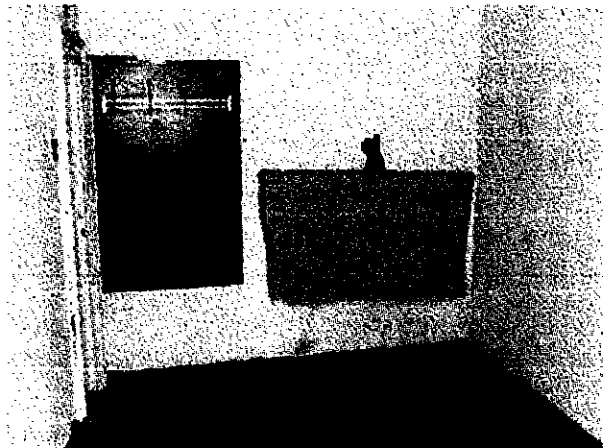
14. vízvételi lehetőség, vízóra



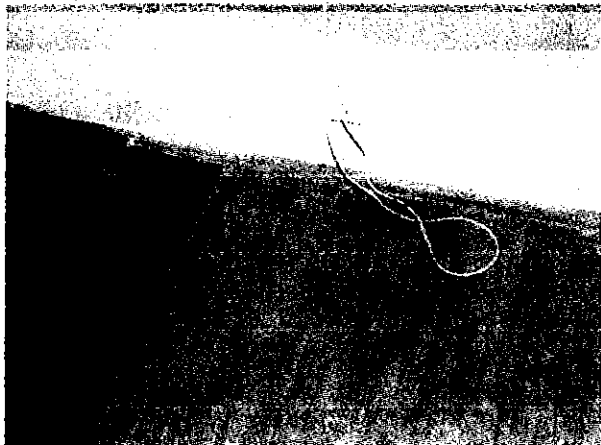
15. közcsatorna csatlakozás



16. szoba



17. szoba



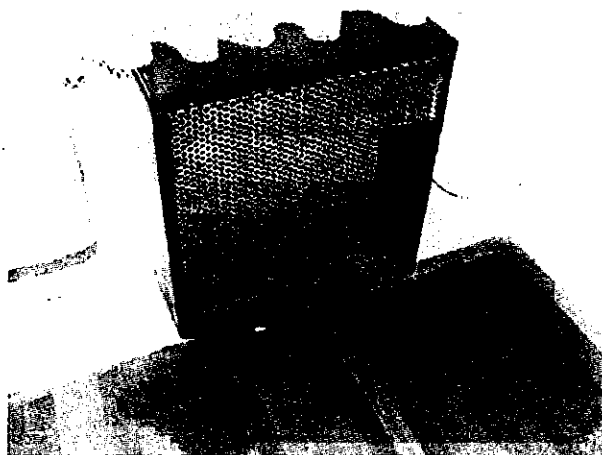
18. vakolathibák a falszerkezeten



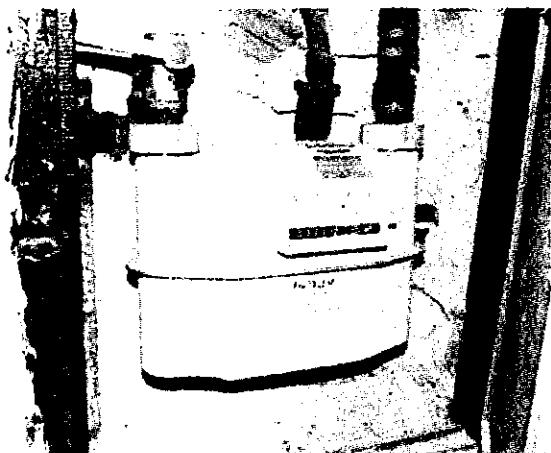
19. vakolathibák a falszerkezeten



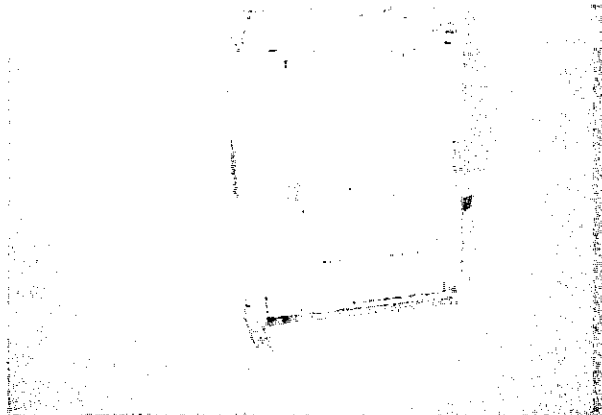
20. ablakszerkezet



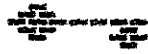
21. gázkonvektor



22. gázóra



23. villanyóra



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
Jozsef korut 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fovarosi Biróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adosz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: 000450/2010
Iktatószám: JGK-658

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Koszorú utca 22. földszint. ajtó:
8.



sám alatti

35289/0/A/8 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-658
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Koszorú utca 22. földszint. ajtó: 8.
Helyrajzi száma	: 35289/0/A/8
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 22 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 22 m ² Fajlagos m ² ár: 437 363 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 955 m ²
Eszmei hányad	: 168 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	9 620 000 Ft
	azaz Kilencmillió-hatszázhuszezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	3 530 000 Ft
	azaz Hárommillió-ötszázharmincezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	5 770 000 Ft
	azaz Ötmillió-hétszázhetvenezer- Ft .

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

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

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

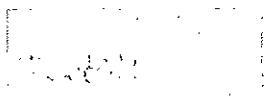
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 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

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Koszorú utca 22. földszint. ajtó: 8.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 22,0 m²
 Helyrajzi száma: 35289/0/A/8
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

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 Magdolna negyed kerület részében, a Magdolna utca és a Mátyás tér közötti részen fekszik, az egyirányú Koszorú utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártosorú beépítésű, pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású épület az 1800/1900-as évek fordulóján épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjazott magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület földszintjének utcafronti részén helyezkedik el. Az épület utcafronti homlokzata a lábazatnál keskeny műkő burkolattal ellátott, felette a kváderezett, az emeleti szinteken kőporos vakolattal ellátott, nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben. A homlokzat – köszönhetően a hanyagolt állagmegóvásnak - jelentős esztétikai hibákkal rendelkezik, a homlokzati nyílászárók környéki díszítőelemek hiányosak, a kőporos vakolaton vízsedési nyomok láthatók. Az épület bal oldalán található földszintes épülettel határos tűzfal jelentős méretű nyers téglafelülettel rendelkezik. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszcsonna biztosítja a felszíni vízlevezetést.

A vizsgált ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, bejárata a belső udvar felől nyílik. A bejárati ajtó melletti homlokzati rész részben műlambériával borított, a látható részekben jelentős mértékű a vakolat folytonossági hiányossága. 235 cm magasságú, üvegezett bejárati ajtaja vetemedett, szigetelés nélküli. A belső tér három helyiségből áll, a bejáraton belépve a konyhával szemben nyílik a fürdő, balra a belső udvari tájolású szoba. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, gáz- és villanyóra eltávolítva, vízóra nem található. Vízvételi lehetőség biztosított, közcsatornára rácsatlakoztatott. Fűtési rendszer nem kiépített, a melegvíz-ellátást biztosító egységet eltávolították. A burkolatok elhasználódottak, a lábazati részen, illetve a belső udvartól távolabb eső teljes falszerkezeten jelentős mértékű vízsedési nyomok (dohosodás, foltosodás) láthatók. A padozat a szobában parketta, a másik két helyiségben kerámialap. Az egyetlen szobai ablak tok- és szárnyszerkezete felújítandó, előtte fém rács található. A szobában 298 * 303 cm méretű, fa tartószerkezetű galéria kiépített, alatta 199, felette 180 cm magassággal, a teljes belmagasság 395 cm.

Összeségében rendkívül módon lepusztult, rossz műszaki állapotú, félkomfortos lakás.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámialap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, párnafa tokozású, duplaszárnyú ablak (1 db)	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	235 cm	
Átlagos belmagassága:	395 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű beltéri ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nem található	
Melegvíz biztosítása:	eltávolítva	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	eltávolítva/nem található	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
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:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlás túl hozzájárult a felszivódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is. A belső udvari közlekedőfolyosók nem rendelkeznek aládúcolással, a fém szerkezetek átrozsdásodottak.

Albetét:

A lakás falszerkezetén, a lábazati részen jelentős mértékű felvizesedési nyomok láthatók, amely néhol két méteres magasságig felhúzódott. A lakás rendelkezik vizes helyiséggel, wc a fürdőszobában kiépített, a szemle időpontjában 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 vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, gázóra eltávolítva
- Hőleadó berendezés – nem található lakrészben belül
- Melegvíz-ellátás – melegvíz-ellátást biztosító rendszer eltávolítva
- Gyengeáramú berendezések – nincs

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett	14,72 m ²	100%	14,72 m ²
konyha	mozaiklap	festett+csempe	5,15 m ²	100%	5,15 m ²
fürdő + WC	kerámialap	festett+csempe	2,28 m ²	100%	2,28 m ²
mérési korrekció			-0,15 m ²	100%	-0,15 m ²
Összesen:			22,00 m²		22,00 m²
Összesen, kerekítve:			22 m²		22 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	955 m ²	
Eszmei hányad:	168	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	16,04 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 530 000 Ft	, Hárommillió-ötszázharmincezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Koszorú utca 22. földszint. ajtó: 8.	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:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	22	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		2%	2%	2%	1%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-3%	-3%	-3%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	-10%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		3%	3%	0%	3%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-6%	-9%	-11%	-20%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		435 456	444 361	428 227	437 850	440 920
Fajlagos átlagár:		437 363 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 621 986 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 620 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), tetőtéri, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/31652903 |
| 2. adat: | Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/31715507 |
| 3. adat: | Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/31949394 |
| 4. adat: | Orczynegyed, komfortos (gázkonvektor), 1. emeleti, 1 szobás, átlagos állapotú lakás, új nyílászárókkal, ingatlan.com/31394926 |
| 5. adat: | Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/32022348 |

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

9 620 000 Ft

azaz Kilencmillió-hatszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Koszorú utca 22. földszint. ajtó: 8.	VIII., ker., Kőrös utca 5.	VIII., ker., Orczy út	VIII., ker., Visi Imre utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	22	26	27	30
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	85 000	95 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 942	2 833	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-20%	-20%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		2 366 Ft/m ² /hó	2 281 Ft/m ² /hó	2 303 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 316 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 :	2 316 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	489 139 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 24 457 Ft
Igazgatási költségek:	2% 9 783 Ft
Egyéb költségek:	5% 24 457 Ft
Költségek összesen:	58 697 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	430 442 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	6 620 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 620 000 Ft

azaz Hatmillió-hatszázhuszezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	9 620 000 Ft	100%	9 620 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 620 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			9 620 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 620 000 Ft

azaz, Kilencmillió-hatszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szembe esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, 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, Koszorú utca 22. földszint. ajtó: 8.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 9 620 000 Ft
azaz Kilencmillió-hatszázhuszezer- 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 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"/>

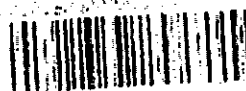
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest Főváros Idősejvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont
alapító okirat

Budapest VIII. ker., Koszorú utca 22.

(Hrsz.: 35289)



2003.

Budapest VIII. kerület

1. oldal

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'S' or 'B' followed by a flourish.

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat**Társasháztulajdont alapító okirat****Budapest, VIII. ker. Koszorú utca 22.****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. 35289 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Koszorú utca 22. szám alatt és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan az 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. sz. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és az 2000. (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLXII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházi alakítja át.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 22. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

Az ingatlanrészek elhatárolása és megjelölése:

A) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt tereken feltüntetett és a műszaki leírásban közzétett:

I.	szék	955,00 m ²
Pince:		
II.	üreg	16,38 m ²
III.	üreg	48,22 m ²
IV.	üreg	4,51 m ²
V.	közlekedő	9,38 m ²
VI.	üreg	10,80 m ²
VII.	üreg	36,68 m ²
VIII.	üreg	33,73 m ²
IX.	közlekedő	7,34 m ²

Budapest VIII. ker., Koszorú utca 22.2. oldal

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat**B.) Külön tulajdonú ingatlanok**

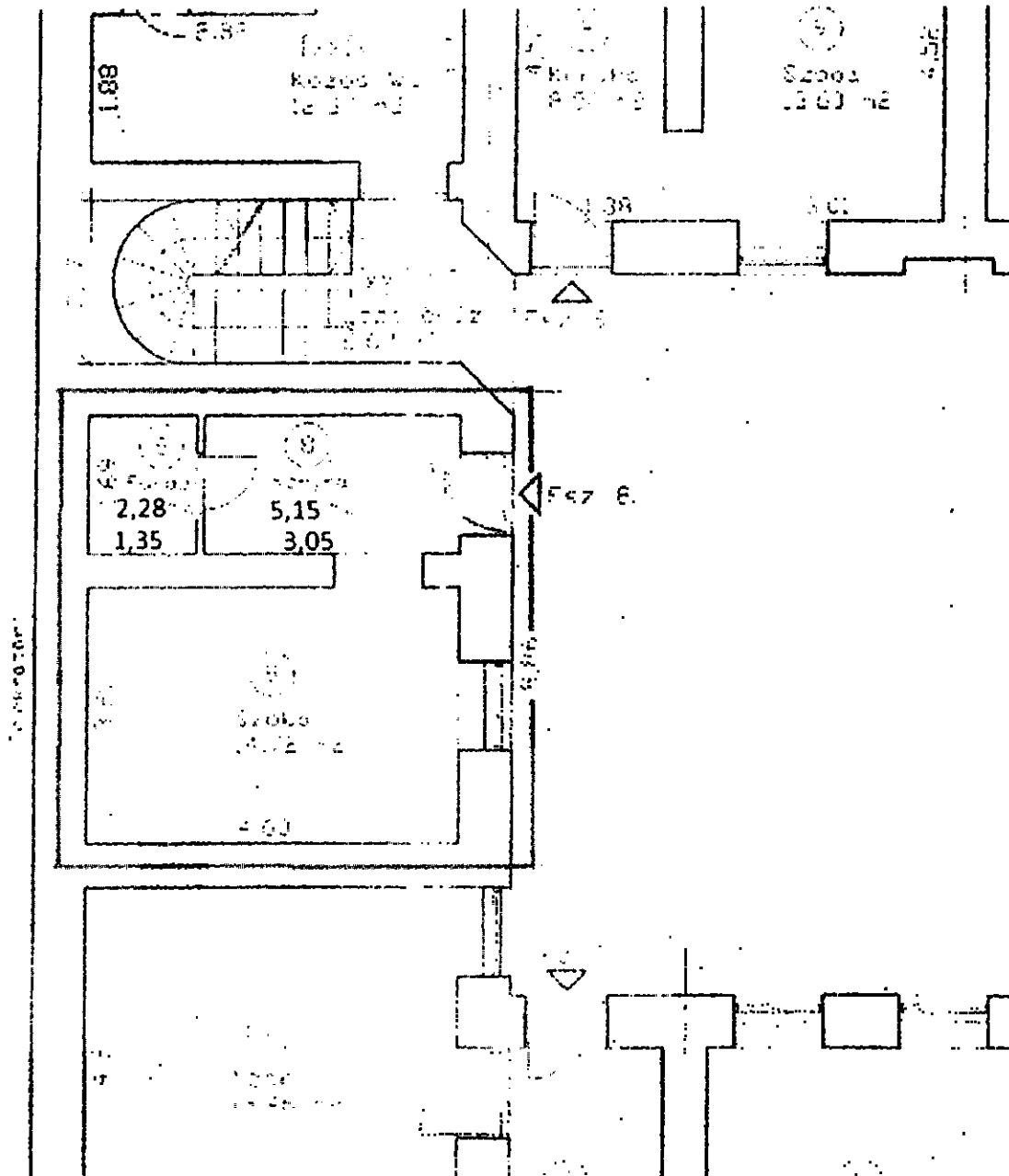
Az egyes tulajdonosi részek külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségek épületek, azok tartozékainak továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájáruló tulajdoni illetőséggel együtt:

1. A Budapesti Érvényes Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervben 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 35289/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszoru utca 22. földszint 1. sz. alatt 1 szobás, 30 m² alapterületű építtetés a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 275/1000 részesedéssel.
2. A Budapesti Érvényes Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervben 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 35289/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszoru utca 22. földszint 2. sz. alatt 1 szobás, 42 m² alapterületű építtetés a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 325/1000 részesedéssel.
3. A Budapesti Érvényes Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervben 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 35289/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszoru utca 22. földszint 3. sz. alatt 1 szobás, 27 m² alapterületű építtetés a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 265/1000 részesedéssel.
4. A Budapesti Érvényes Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervben 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 35289/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszoru utca 22. földszint 4. sz. alatt 1 szobás, 32 m² alapterületű építtetés a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 244/1000 részesedéssel.
5. A Budapesti Érvényes Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervben 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 35289/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszoru utca 22. földszint 5. sz. alatt 1 szobás, 25 m² alapterületű építtetés a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 195/1000 részesedéssel.
6. A Budapesti Érvényes Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervben 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 35289/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszoru utca 22. földszint 6. sz. alatt 1 szobás, 25 m² alapterületű építtetés a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 195/1000 részesedéssel.
7. A Budapesti Érvényes Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervben 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 35289/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszoru utca 22. földszint 7. sz. alatt 1 szobás, 31 m² alapterületű építtetés a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 265/1000 részesedéssel.
8. A Budapesti Érvényes Józsefvárosi Önkormányzatot illető tervben 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 35289/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszoru utca 22. földszint 8. sz. alatt 1 szobás, 27 m² alapterületű építtetés a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 265/1000 részesedéssel.

Budapest VIII. ker. Koszoru utca 22.

2. oldal

ALAPRAJZ





06. belső homlokzat, függőfolyosó



07. lakás bejárata



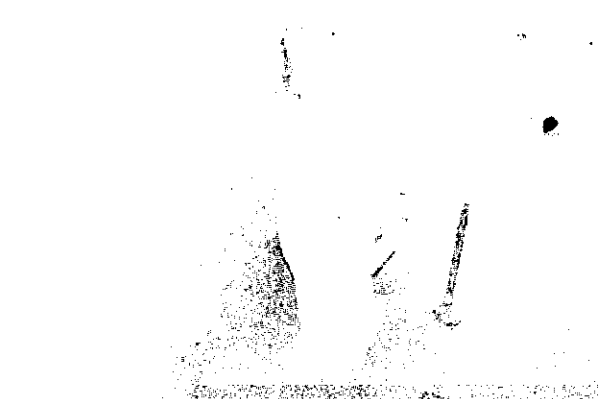
08. lakás bejratának környéke, konyha



09. bejárati ajtó

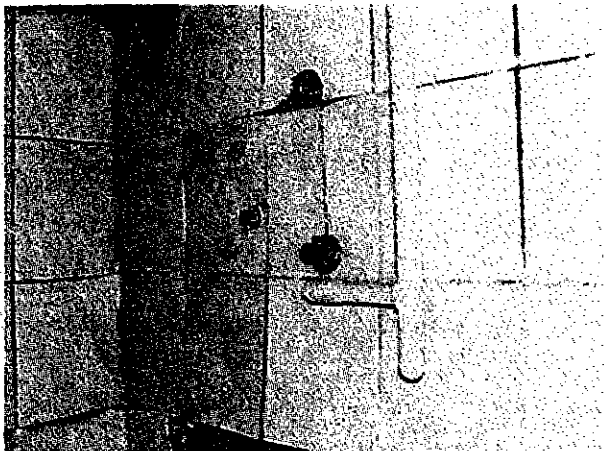


10. fürdő + WC



11. fürdő + WC

20
SR



12. fürdő + WC, (melegvíz-ellátást biztosító rendszer eltávolítva)



13. szoba



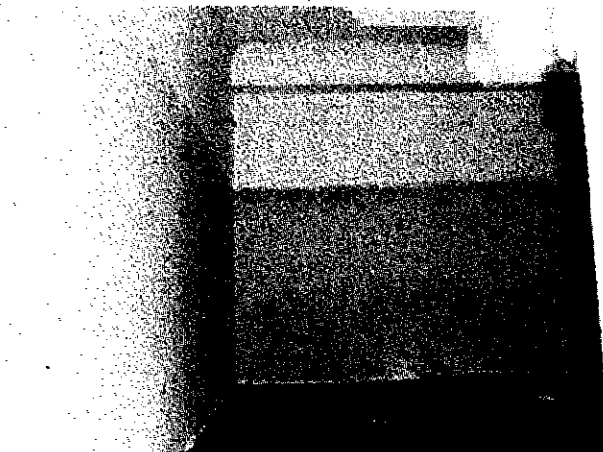
14. vizesedési nyomok a lábazati részen



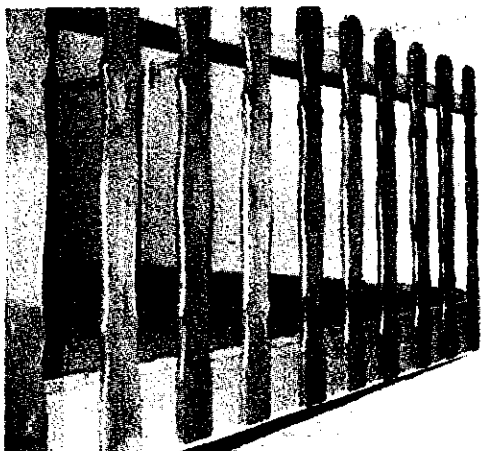
15. vizesedési nyomok a lábazati részen



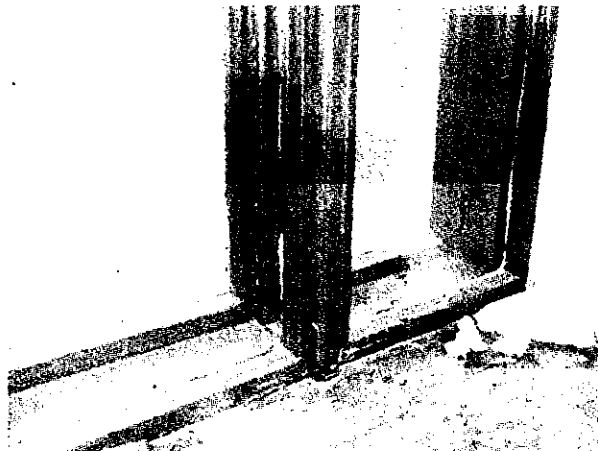
16. vizesedési nyomok a falszerkezeten



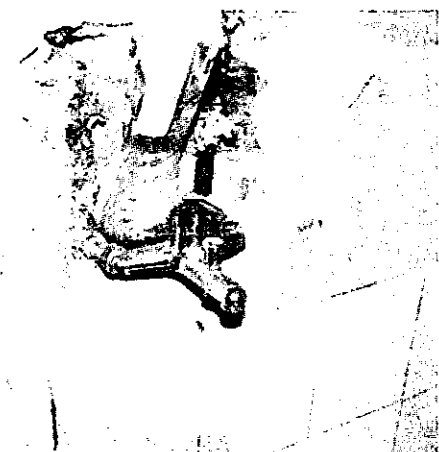
17. galéria



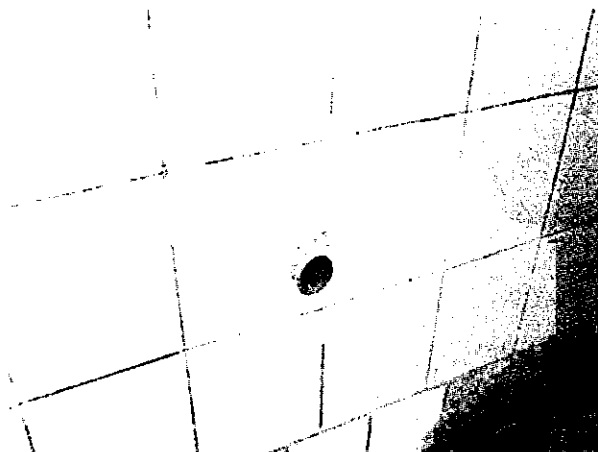
18. galéria tartószerkezete



19. nyílászáró



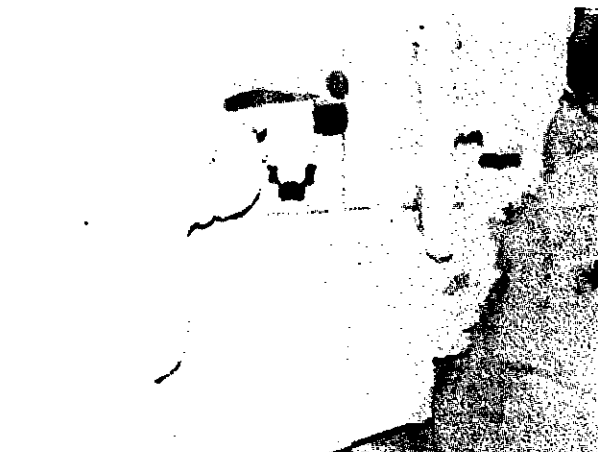
20. vízvételi lehetőség (konyha)



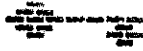
21. közcsatorna csatlakozás (konyha)



22. villanyóra helye



23. gázóra helye



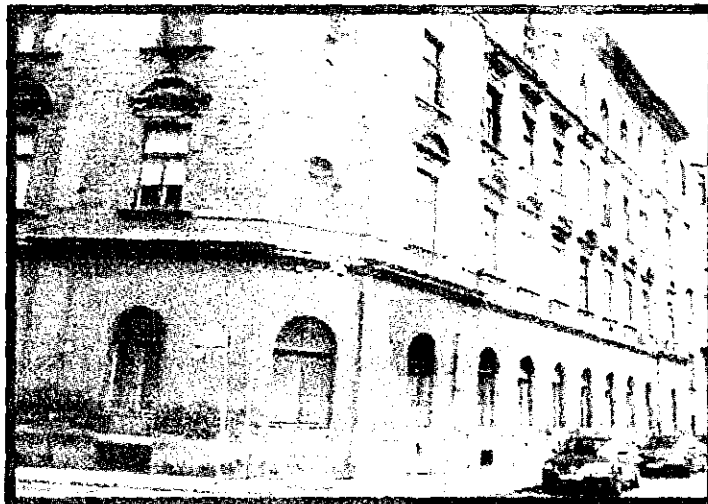
CPR-Vagyoneertekelo Kft.



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-659

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Koszorú utca 24. 1. em. 8.



sám alatti

35290/0/A/7 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-659
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Koszorú utca 24. 1. em. 8.
Helyrajzi száma	: 35290/0/A/7
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 37 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 37 m ² Fajlagos m2 ár: 433 832 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 600 m ²
Eszmei hányad	: 316 / 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:	16 050 000 Ft
	azaz Tizenhatmillió-ötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	4 170 000 Ft
	azaz Négymillió-egyszázhetvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	9 630 000 Ft
	azaz Kilencmillió-hatszázharmincezer- 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 18.

2021 FEBR 23.

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén Jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Koszorú utca 24. 1. em. 8.
Tulajdoni lap szerinti területe:	37,0 m ²
Helyrajzi száma:	35290/0/A/7
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolnanegyed kerületrésében, a Magdolna utca és a Mátyás tér közötti részen, a Koszorú utca és a Magdolna utca sarkán elhelyezkedő társasházi épület első emeletén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártosorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1800/1900-as évek fordulóján épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémekkel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjazott magas tetővel. Az épület utcafronti homlokzata a lábazatnál keskeny mészkő burkolattal ellátott, felette a földszinten vakolt, jelentősebb felzási nyomokkal, az emeleti szinteken klinkertégla burkolattal, melyen a díszítő kváderezés hiányos. A homlokzat – köszönhetően a hanyagolt állagmegóvásnak – jelentős esztétikai hibákkal rendelkezik, a homlokzati nyílászárók környéki díszítőelemek részbe eltávolítva, a vakolt részeken folytonossági hiányosságok láthatók. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszcatorna részben biztosítja a felszíni vízvezetést.

A vizsgált ingatlan a társasház első emeletének dél-nyugati részén érhető el, bejárata a nyitott függőfolyosóról nyílik, a szobai ablakok a Koszorú utca felé tájoltak. A bejárati ajtó melletti homlokzati részen jelentős mértékű a vakolat folytonossági hiányossága. A 195 cm bejárati magasságú, műanyag takaróelemmel ellátott, fém tartószerkezetű bejárati ajtó megfelelő állapotú. A belső tér három helyiségből áll, a bejáraton belépve a konyha bal oldalán nyílik a kis alapterületű kamra, vele szemben a szoba, melyben gipszkarton falszerkezettel kis hálót választottak le. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített gáz- és villanyóra fotózva, vízóra nem található. Vízvételi lehetőség biztosított, közcsatornára rácsatlakozás a konyhában megoldott. A melegvíz-ellátást a mosogató felett elhelyezett, felső szerelésű vízmelegítő biztosíthat (működőképessége nem tesztelt), a fűtés a szobában elhelyezett, szilárd tüzelésű kályhával megoldható. Fürdő és WC nem kiépített, az ingatlan komfort nélküli. A burkolatok elhasználódottak, jelentős felújítást igényelnek. A padozat a szobában parketta, a másik két helyiségben mozaiklap. A szobai ablakok tok- és szárny szerkezete vetemedett, felújítandó/cserére szoruló állapotban van.

Összeségében felújítandó esztétikai és műszaki állapotú lakás.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámialap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű, párnafa tokozású, duplaszárnyú ablak (2 db)	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	195 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	380 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű beltéri ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	szilárd tüzelésű cserépkályha	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	felső szerelésű elektromos vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra,	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
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:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlás túl hozzájárult a felszivódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is. A belső udvari közlekedőfolyosók nem rendelkeznek aládúcolással, ugyanakkor a fém szerkezetek átrozdásodottak.

Albetét:

Az albetét fal- és padlóburkolatai elhasználódtak, felújításuk/cseréjük szükséges. A lakás nem rendelkezik vizes helyiséggel, 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 nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – szilárd tüzelésű cserépkályha
- Melegvíz-ellátás – felső szerelésű elektromos vízmelegítő a mosdó felett (működőképessége nem tesztelt)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	mozaiklap	festett+csempe	10,80 m ²	100%	10,80 m ²
kamra	mozaiklap	festett	0,75 m ²	100%	0,75 m ²
szoba	parketta	festett	25,43 m ²	100%	25,43 m ²
mérési korrekció			0,02 m ²	100%	0,02 m ²
Összesen:			37,00 m²		37,00 m²
Összesen, kerekítve:			37 m²		37 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belüi 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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	600 m ²	
Eszmei hányad:	316	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	18,96 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 170 000 Ft	, Négymillió-egyszázhetvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Koszorú utca 24. 1. em. 8.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Magdolna utca	VIII. ker., Kálvária tér környéke	VIII. ker., Illés utca	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	37	33	33	35	38	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		18 900 000	17 900 000	18 500 000	19 900 000	18 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/elteelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		515 455	488 182	475 714	471 316	425 250
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-2%	-1%	1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	5%	0%	5%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	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%	-2%	0%	-2%
ház műszaki állapota		-5%	0%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-17%	-7%	-8%	-10%	-1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		427 827	454 009	437 657	426 541	423 124
Fajlagos átlagár:		433 832 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		16 051 784 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		16 050 000 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):

16 050 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-ötvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Koszorú utca 24. 1. em. 8.	VIII., ker., Kőrös utca 5.	VIII., ker., Orczy út	VIII., ker., Visi Imre utca
Ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	37	26	27	30
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	85 000	95 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 942	2 833	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-11%	-11%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		2 616 Ft/m ² /hó	2 522 Ft/m ² /hó	2 545 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 561 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 561 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	909 667 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	45 483 Ft
Igazgatási költségek:	2%	18 193 Ft
Egyéb költségek:	5%	45 483 Ft
Költségek összesen:	109 160 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:	800 507 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:	12 320 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 320 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-háromszázhuszezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	16 050 000 Ft	100%	16 050 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 320 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			16 050 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 050 000 Ft

azaz, Tizenhatmillió-ötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű 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 fordulónapián 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, Koszorú utca 24. 1. em. 8.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 16 050 000 Ft
azaz Tizenhatmillió-ötvenezer 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 18.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<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"/>

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont
alapító okirat

Budapest VIII. ker., Koszorú utca 24.

(Hrsz.: 35290)

2003.

Budapest VIII. kerület

13. oldal

13. oldal

103



Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat**Társasháztulajdon alapító okirat****Budapest, VIII. ker. Koszorú utca 24.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Kft. (1084 Budapest Ör u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35290 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Koszorú utca 24. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. It és II. sz. módosító 1994. évi XVII. sz. It és az 2000. (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján a jelen alapító okiratban foglalt társasházról szóló 1993. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban meghatározott társasházra alakítja át.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 24. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

Az alábbi társrészek a határ felisa és meghatározása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt tervekben felhivatott eszményiségi felírásban korlátot

I.	telek	600,00 m ²
Pince:		
II.	pincelepeső	5,17 m ²
III.	kezi-kezdő	16,47 m ²
IV.	tároló	26,21 m ²
V.	tároló	26,46 m ²
VI.	tároló	32,80 m ²
VII.	tároló	19,61 m ²
VIII.	tároló	32,05 m ²
IX.	tároló	21,07 m ²
X.	tároló	25,33 m ²
XI.	tároló	21,07 m ²
XII.	tároló	25,33 m ²

Budapest VIII. ker., Koszorú utca 24.

2. oldal

Budapest VIII. kerület

Polgármesteri Önkormányzat

4. A Budapest Fővárosi Közterületi és Önkormányzatok Felügyeleti Irodájának jelölt Budapest VIII. ker. 35290/A4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszorú utca 24. földszint 3. sz. alatt 7 szobás, 79 m² alapterületű, erkélyes, a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 180/100 m² társul.

5. A Budapest Fővárosi Közterületi és Önkormányzatok Felügyeleti Irodájának jelölt Budapest VIII. ker. 35290/A5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszorú utca 24. földszint 4. sz. alatt 1-2 szobás, 77 m² alapterületű, erkélyes, a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 180/100 m² társul.

6. A Budapest Fővárosi Közterületi és Önkormányzatok Felügyeleti Irodájának jelölt Budapest VIII. ker. 35290/A6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszorú utca 24. földszint 5. sz. alatt 1 szobás, 25 m² alapterületű, erkélyes, a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 180/100 m² társul.

7. A Budapest Fővárosi Közterületi és Önkormányzatok Felügyeleti Irodájának jelölt Budapest VIII. ker. 35290/A7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszorú utca 24. I. emelet 3. sz. alatt 1 szobás, 37 m² alapterületű, erkélyes, a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 316/100 m² társul.

8. A Budapest Fővárosi Közterületi és Önkormányzatok Felügyeleti Irodájának jelölt Budapest VIII. ker. 35290/A8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszorú utca 24. I. emelet 4. sz. alatt 3 szobás, 100 m² alapterületű, erkélyes, a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 180/100 m² társul.

9. A Budapest Fővárosi Közterületi és Önkormányzatok Felügyeleti Irodájának jelölt Budapest VIII. ker. 35290/A9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszorú utca 24. I. emelet 5. sz. alatt 1 szobás, 36 m² alapterületű, erkélyes, a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 180/100 m² társul.

10. A Budapest Fővárosi Közterületi és Önkormányzatok Felügyeleti Irodájának jelölt Budapest VIII. ker. 35290/A10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszorú utca 24. I. emelet 6. sz. alatt 1 szobás, 27 m² alapterületű, erkélyes, a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 200/100 m² társul.

11. A Budapest Fővárosi Közterületi és Önkormányzatok Felügyeleti Irodájának jelölt Budapest VIII. ker. 35290/A11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszorú utca 24. I. emelet 7. sz. alatt 1 szobás, 24 m² alapterületű, erkélyes, a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 200/100 m² társul.

12. A Budapest Fővárosi Közterületi és Önkormányzatok Felügyeleti Irodájának jelölt Budapest VIII. ker. 35290/A12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Koszorú utca 24. I. emelet 8. sz. alatt 2 szobás, 39 m² alapterületű, erkélyes, a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 200/100 m² társul.

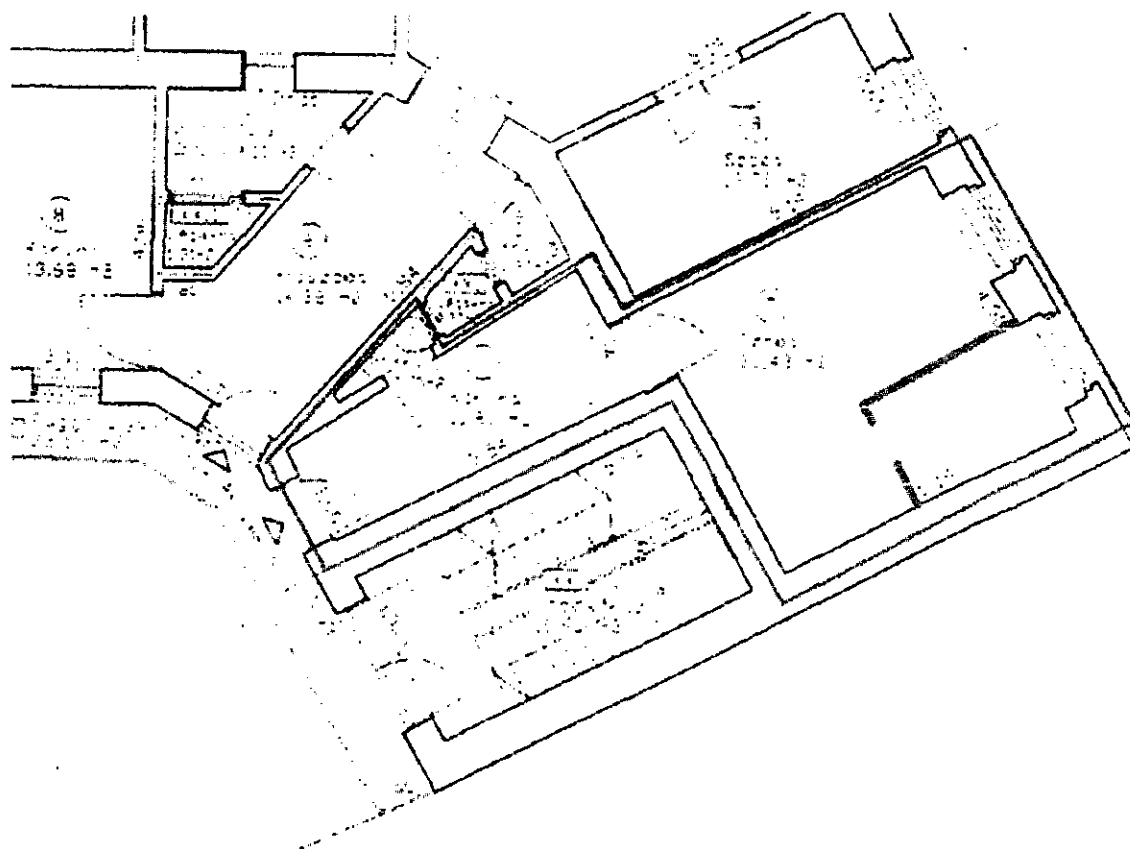
Budapest VIII. ker. Koszorú utca 24.

5. oldal

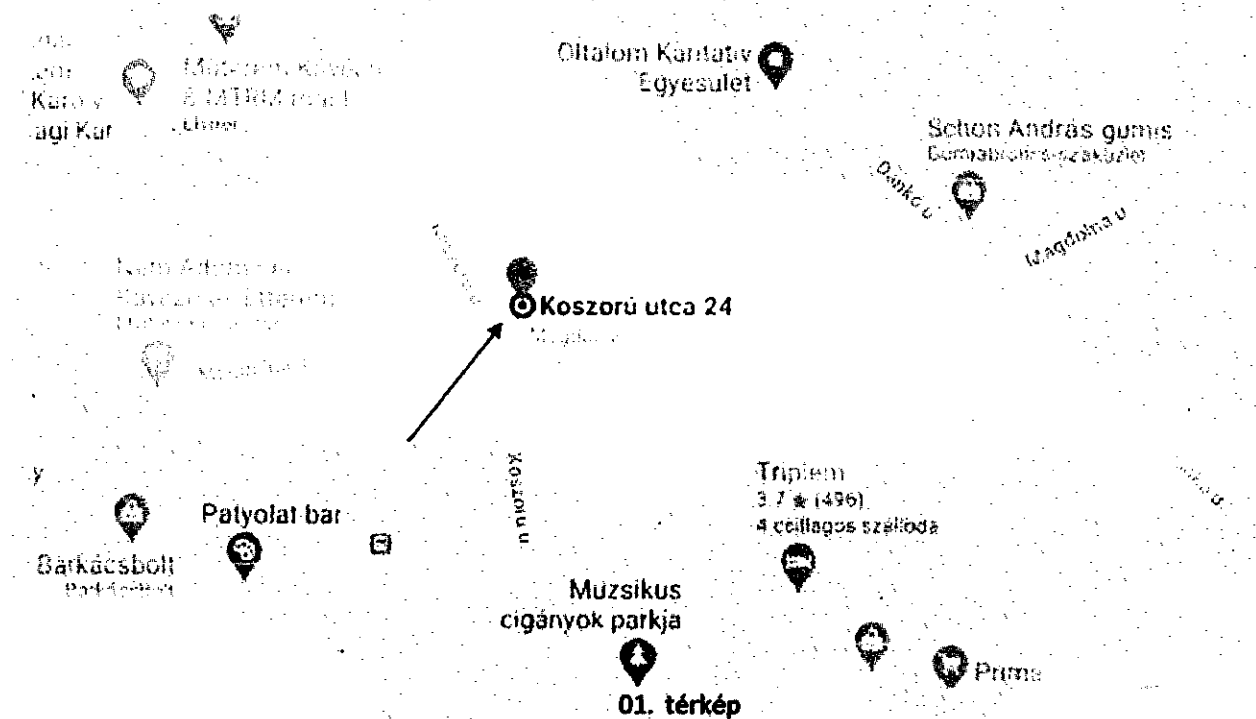
15. oldal

Handwritten signature and number 107

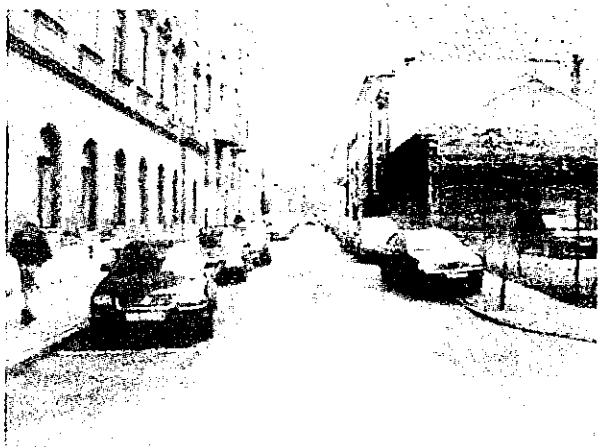
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat

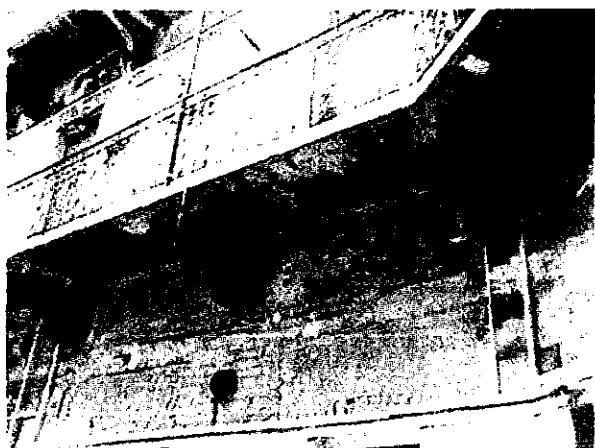


04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat

105 *SP*



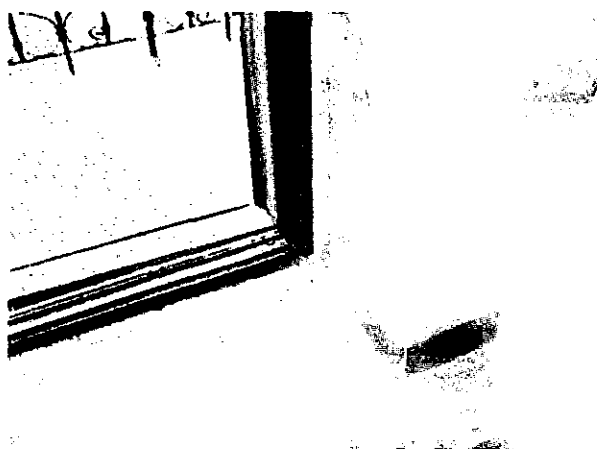
06. belső homlokzat, függőfolyosó



07. korlát, függőfolyosó



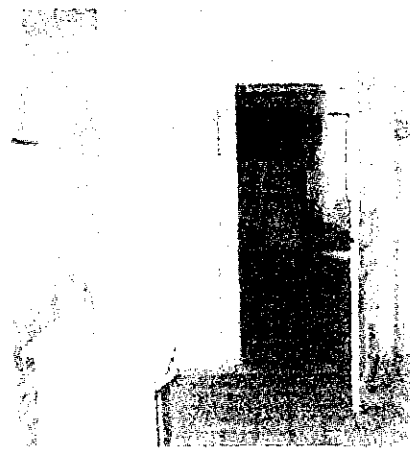
08. lakás bejárati ajtaja



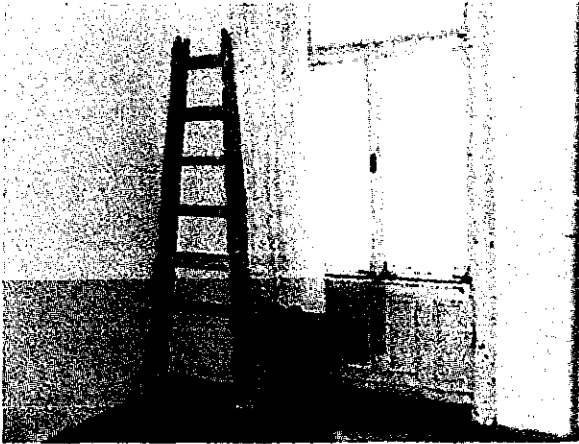
09. bejárati ajtó környéke



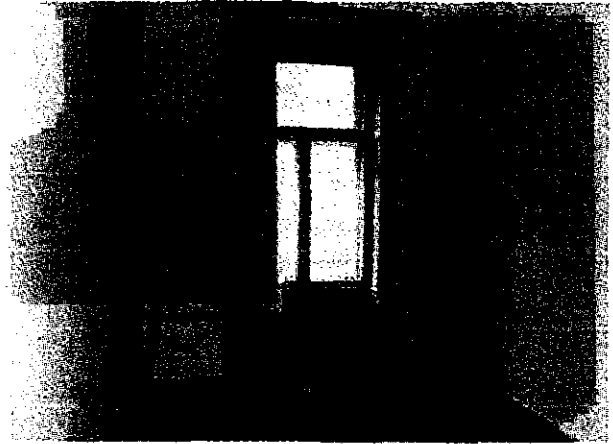
10. konyha



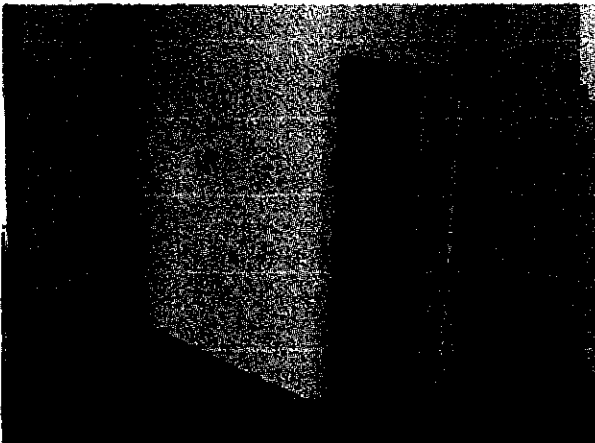
11. konyha



12. szoba



13. szoba



14. könnyűszerkezetes helyiséghatároló
falszerkezet



15. kamra

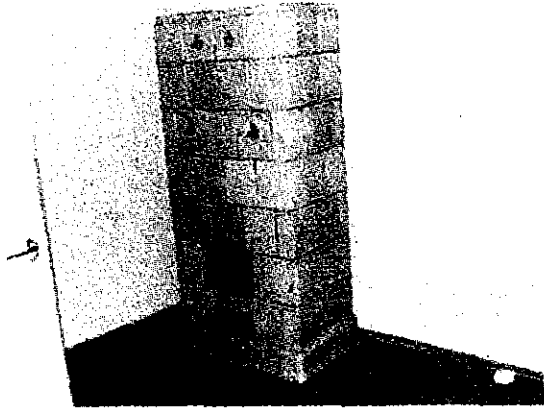


16. esztétikai hiba a falszerkezeten

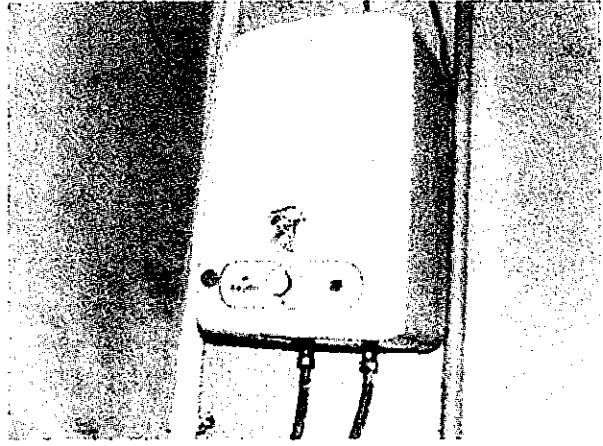


17. esztétikai hiba a falszerkezeten

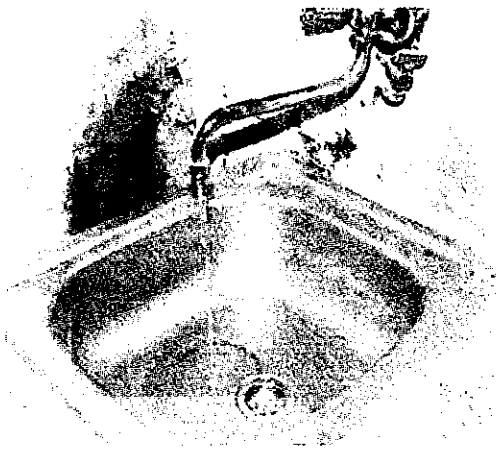
A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'P', located in the bottom right corner of the page.



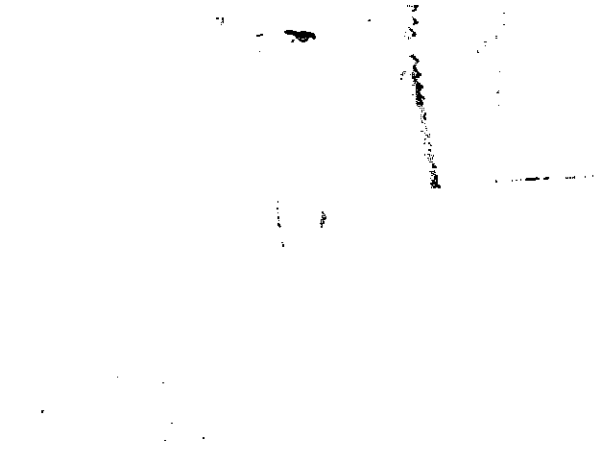
18. cserépkályha



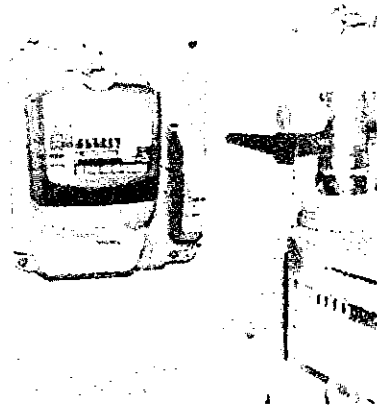
19. felső szerelésű elektromos vízmelegítő



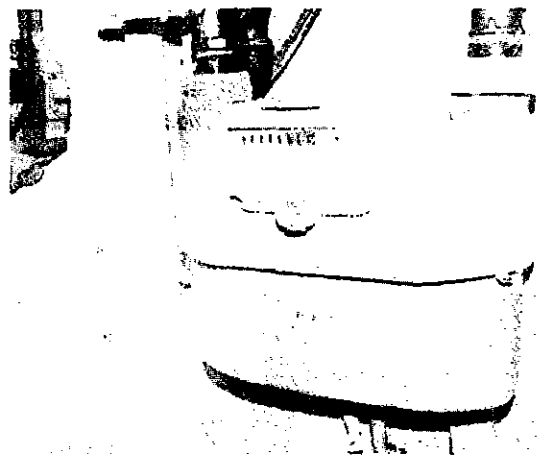
20. vízvételi lehetőség



21. közcsatorna csatlakozás

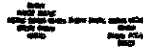


22. villanyóra



23. gázóra

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-656

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 11. IV. em. 7.



sám alatti

35328/0/A/40 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

Független | Megbízható | Értékmerő

S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-656
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 11. IV. em. 7.
Helyrajzi száma	: 35328/0/A/40
Ingtalan megnevezése	: öröklakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 45 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 45 m ² Fajlagos m ² ár: 436 899 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 733 m ²
Eszmei hányad	: 270 / 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:	19 660 000 Ft
	azaz Tizenkilencmillió-hatszázhatvanezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	4 350 000 Ft
	azaz Négymillió-háromszázötvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	11 800 000 Ft
	azaz Tizenegymillió-nyolcszázezer- 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.

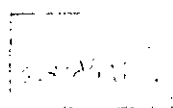
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 12.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 16.

2021 FEBR 23.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 11. IV. em. 7.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 45,0 m²
 Helyrajzi száma: 35328/0/A/40
 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 kerületrészében, a Bauer Sándor utca és a Magdolna utca között fekszik, a Szerdahelyi utcában. A kétirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 4-5 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. 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 type="checkbox"/> Troliibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	-------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 4 emelet szintkialakítású épület 1910-ben épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel, melynek homlokzata felújított, jó állapotú. A földszinten látható egy üzlethelyiség, ami nem üzemel, a másik kettő be lett falazva. Az értékbécslés tárgya a 41 lakásos társasház egyik negyedik emeleti lakása, melyet a függőfolyosóról lehet megközelíteni. Lift nincs az épületben.

Az ingatlan bejárati ajtaja OSB lappal van lezárva, rossz műszaki állapotú, üvegezése hiányos. A belső tér teljesen lelakott, a villany közmű teljesen szétszerelt, villanyóra leszerelve. A szobában egy kéményre kötött gázkonvektor látható, melynek kéménye nincs bélelve, feltehetően nem is működik. Az ingatlan wc helyiséggel rendelkezik, ugyanakkor fürdőszoba nincs kialakítva. A konyhában cementlap, a szobában parketta és szőnyegpadló látható. A homlokzati nyílászárók állapota romos, üvegezésük egyáltalán nincs. A konyhában a csapok le vannak szerelve, melegvíz-vételi lehetőség nincs.

Vízóra nincs, villanyóra leszerelve, gázóra van. Belmagasság 3,60 m.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet mellékletben csatoltunk.

Összességében gyenge műszaki állapotú, félkomfortos lakás.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	parketta, cementlap, szőnyegpadló	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek (üvegezés nélkül v. hiányosan)	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,60 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	gyenge
Fűtési rendszer:	kéményre kötött gázkonvektor (nem működik)	gyenge
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra	közepes
Felújítás éve:	nem volt	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

A lakás berendezési tárgyai: 1 db gáztűzhely, 1 db mosogató, 1 db wc, 1 db gázkonvektor.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A ház külső homlokzata a Magdolna projekt keretében 2014-ben megújult. A függőfolyosók állapota kielégítő, a belső homlokzatoknál megrongálódott a festés, a lábazat szinte mindenhol ázik, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakult ki. A hátsó lépcsőház állapota rossz, az ablakok üvegezése kitört, a korlátok dísztelenek és rozsdásak.

Albetét:

Az albetét teljes felújítást és korszerűsítést igényel, több helyen beázás nyomai láthatók, a fürdőszoba nincs kiépítve, a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, villanyórával nem rendelkezik
- Vívezeték – kiépített, hitelesített vizórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – gázkonvektor, nem működik
- Kémény – nincs bélelve
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezés – nincs

Bérlői megjegyzés:

2014 óta nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
konyha	cementlap	festett+csempe	12,53 m ²	100%	12,53 m ²
előtér	cementlap	festett	1,27 m ²	100%	1,27 m ²
kamra	cementlap	festett	2,57 m ²	100%	2,57 m ²
wc	cementlap	festett	1,28 m ²	100%	1,28 m ²
szoba	parketta	festett	14,84 m ²	100%	14,84 m ²
szoba	szőnyegpadló	festett	12,55 m ²	100%	12,55 m ²
mérési korrekció			-0,04 m ²	100%	-0,04 m ²
Összesen:			45,00 m²		45,00 m²
Összesen, kerekítve:			45 m²		45 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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. 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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	733 m ²	
Eszmei hányad:	270	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	19,79 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 350 000 Ft	, Négymillió-háromszázötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Szerdahelyi utca 11. IV. em. 7.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Bauer Sándor utca	VIII. ker., Visi Imre utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	45	30	36	34	29	34
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 100 000	18 990 000	21 000 000	16 000 000	21 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 000	474 750	555 882	496 552	569 118
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-5%	-3%	-4%	-5%	-4%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-13%	-19%	-15%	-19%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		436 050	413 033	452 118	420 414	462 882
Fajlagos átlagár:		436 899 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		19 660 455 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		19 660 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

19 660 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-hatszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Szerdahelyi utca 11. IV. em. 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):	45	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		-2%	-2%	-2%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-10%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-17%	-22%	-17%
Korrigált fajlagos alapár:		2 445 Ft/m ² /hó	2 216 Ft/m ² /hó	2 380 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 347 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 347 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 013 904 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	50 695 Ft
Igazgatási költségek:	2%	20 278 Ft
Egyéb költségek:	5%	50 695 Ft
Költségek összesen:		121 668 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		892 236 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		12 750 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 750 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hétszázötvenezer 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:	19 660 000 Ft	100%	19 660 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 750 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			19 660 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 660 000 Ft

azaz, Tizenkilencmillió-hatszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő 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 épületgépeszti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 11. IV. em. 7.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 19 660 000 Ft
azaz Tizenkilencmillió-hatszázhatvanezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. február 12.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. február 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest. P: 415

Cím: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés

Méregtelenítési szám: 490503445476 2021

2021. 01. 20

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35328/0/A/40 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Szerdahelyi utca 11. 1. emelet ajtó 7. IRESZ

At egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	szemes hányad	tulajdoni forma
magnevezés	m ²	egyszobás		
örök lakás	48	2-0	100/10000	ön-ormozás
Bejegyző határozat: 397345/2003/03.12.15				

1. bejegyző határozat: 397345/2003/03.12.15

Társasház

Am alapító okirat szerint: hordozatkozó mellékhely. sz. 7-8

IRESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, elhelyezési idő: 397345/2003/03.12.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246(1)/1991. évi 112.06/7

jogcím: öröklet, felelőssel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JOSEFVÁROSI KERÉKPÁRTERVÉNY

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

IRESZ

1/1 EN TARTALMAS BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdon alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Szerdahelyi utca 11.

I. Általános rendelkezések

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

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 11. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

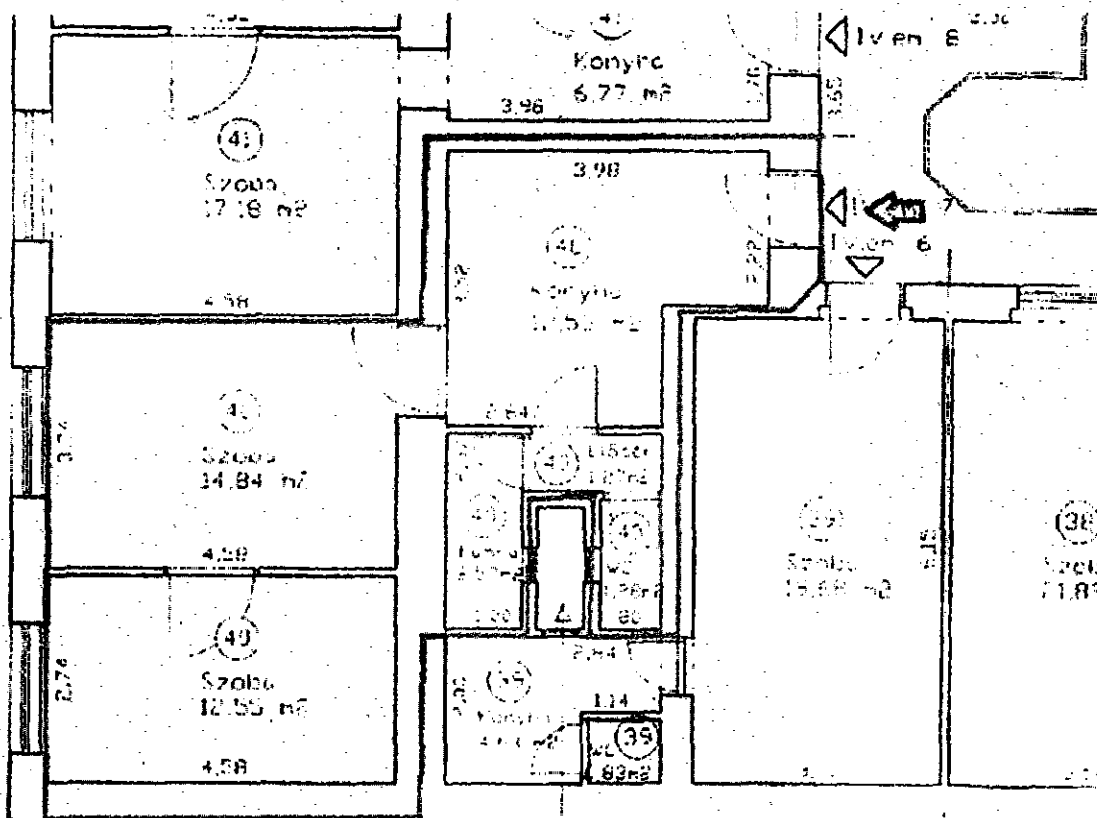
Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

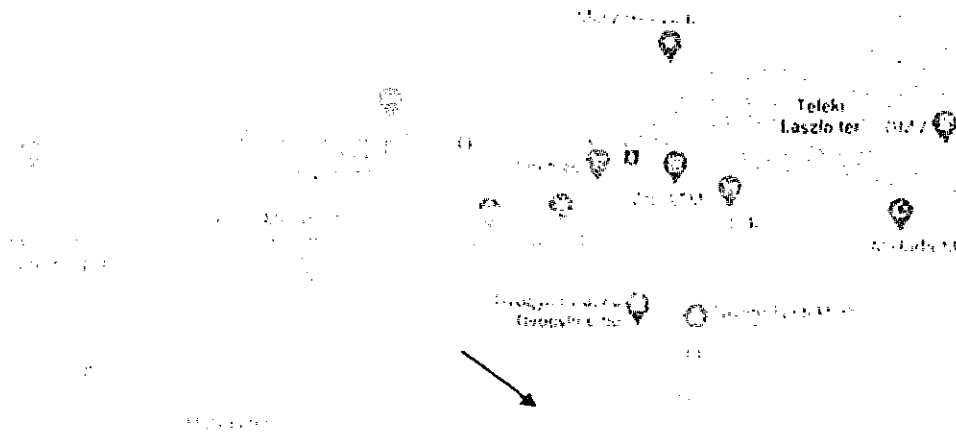
I	telek	733,00 m ²
Pince:		
II	tároló	29,86 m ²
III	tároló	22,40 m ²
IV	közlekedő	12,04 m ²
V	pincelepcső	5,90 m ²
VI	tároló	41,82 m ²
VII	tároló	15,99 m ²
VIII	tároló	56,78 m ²

ALAPRAJZ



Legend

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



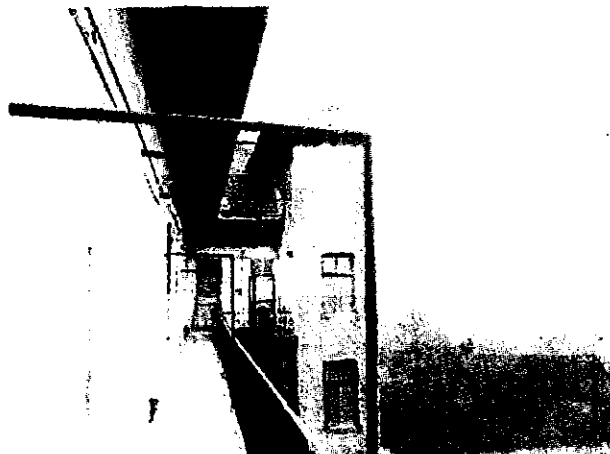
04. tűzfal



05. emeleti szintek



06. utcafront



07. függőfolyosó



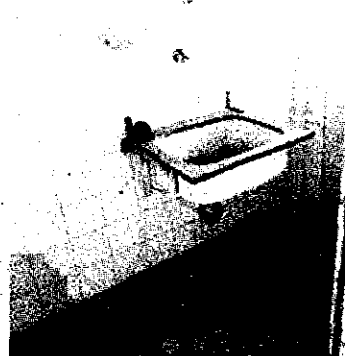
08. bejárat



09. tetőszerkezet alatti deszkázat

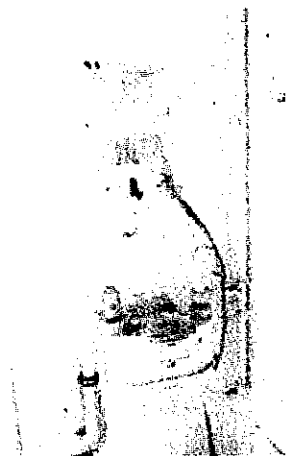


10. bejárat

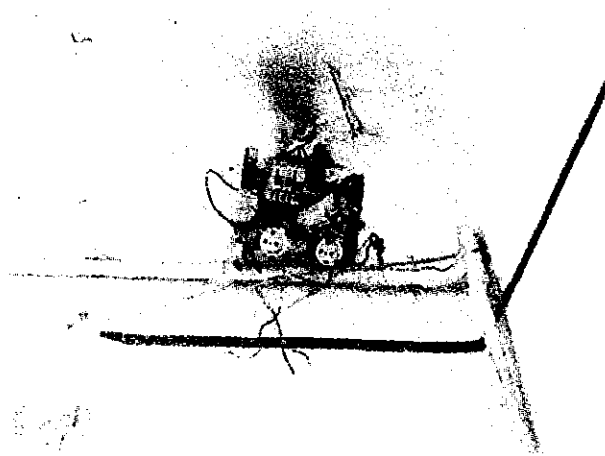


11. mosogató

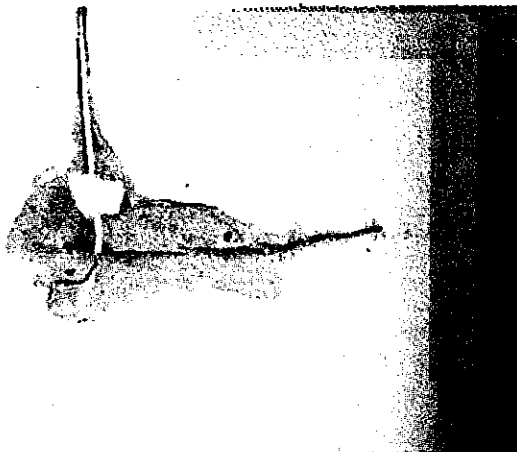
A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'P', located in the bottom right corner of the page.



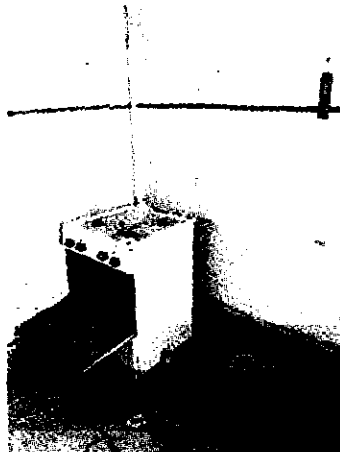
12. gázóra



13. biztosítéktábla



14. szétszerelt villanyvezeték



15. gáztűzhely



16. cementlap burkolat



17. szoba

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'S' or a similar symbol, written in black ink.



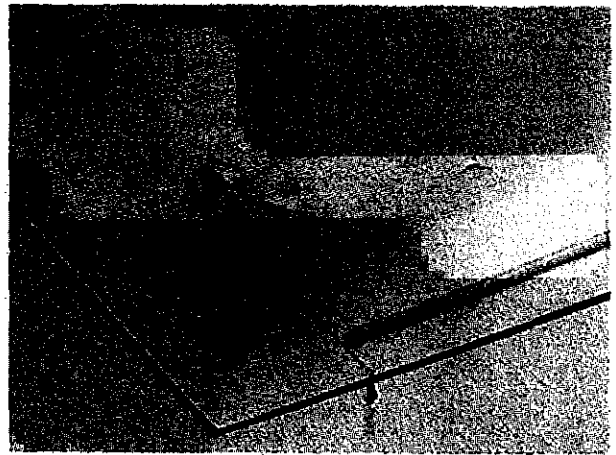
18. kéményre kötött gázkonvektor



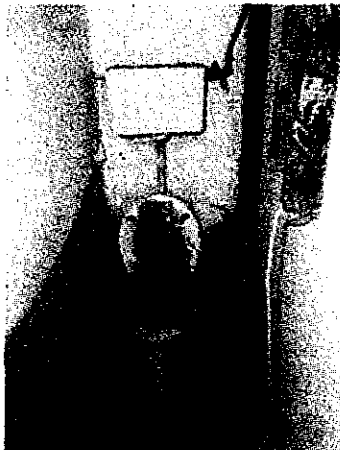
19. vakolathullás



20. hiányzó ablaküveg



21. beázás



22. wc



23. lépcsőház

S. Melleret
R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-657

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. I. em. 47.



szám alatti

35137/0/A/25 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

Független | Megbízható | Értékmerő

132 S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-657
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. l. em. 47.
Helyrajzi száma	: 35137/0/A/25
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m2 ár: 467 240 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 861 m ²
Eszmei hányad	: 154 / 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:	14 950 000 Ft
	azaz Tizennégymillió-kilencszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 920 000 Ft
	azaz Kettőmillió-kilencszázhuszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	8 970 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-kilencszázhetvenezer- 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.

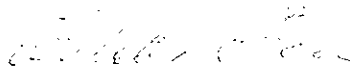
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 12.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 18.

2021 FEBR 23.


Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártosorú beépítésű, pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület 1911-ben épült Wax Andor építész tervei alapján. Az épület függőleges teherhordó szerkezete kisméretű égetett falazó téglá, a földem acélgerendás poroszűveg szerkezet, a fa ácsszerkezetű magastető cseréppel héjazott. Az épület utcafronti homlokzata kváderezett, kőporos vakolattal ellátott. Az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, az emeleti szinteken jelentős vakolathiányosság, vakolatomlás látható, a tartószerkezet téglái kilátszanak, a felszíni csapadékharcot részlegesen kimosta.

A vizsgált lakás az első emeleten helyezkedik el, melyet a hátsó lépcsőházból lehet megközelíteni. Melegvízellátása villanybojlerrel megoldott, fűtés nincs kiépítve. Wc nincs, zuhanyfülke a konyhából lett leválasztva. A szobában csaphornyos parketta látható, amely előregedett, felújítást igénylő állapotú. A lakás többi része kerámiával burkolt, ami több helyen sérült, törött. A szobában egy 12 m²-es fa szerkezetű galéria került kialakításra, amely könnyen elbontható, igénytelen, értéknövelő tényezőnek nem mondható. A galéria alatti belmagasság 2 m.

Az albetétben villanyóra kiépített és a villany közmű is üzemel, valamint hitelesített vízórával rendelkezik, de az óra állása nem megállapítható. Belmagassága 3,60 m.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet mellékletben csatoltunk. Összességében gyenge műszaki állapotú, félkomfortos lakás.

Épület:

Épület építési éve:	1911	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek (üvegezés nélkül v. hiányosan)	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,60 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek és műanyag harmonikaajtó	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	jó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
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, jelentősnek mondhatók az emeleti szinteken a felszíni csapadék okozta vakolathibák, folytonossági hiányosságok, a telek nyugati oldalán foghíjtelek található, a tűzfal rossz állapotú, vakolat nélküli. A belső udvari homlokzata szintén felújítandó állapotú, a közlekedő folyosók korlátjai és az egyéb fém szerkezeti elemek átrozsdásodottak.

Albetét:

Az albetét teljes felújítást és korszerűsítést igényel, fürdőszoba kiépítve, wc azonban nincs, 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
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegviz-ellátás – villanybojler
- Gyengeáramú berendezés – nincs

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutató

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	kerámia	festett+csempe	6,79 m ²	100%	6,79 m ²
kamra	beton	festett	4,32 m ²	100%	4,32 m ²
zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	1,52 m ²	100%	1,52 m ²
szoba	parketta	festett	19,45 m ²	100%	19,45 m ²
galéria	fa szerkezet	festett	12,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,08 m ²	100%	-0,08 m ²
Összesen:			44,00 m ²		32,00 m ²
Összesen, kerekítve:			44 m ²		32 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módjainként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módjainként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. 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 újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	861 m ²	
Eszmei hányad:	154	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,26 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 920 000 Ft	, Kettőmillió-kilencszázhuszezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. l. em. 47.	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Bauer Sándor utca	VIII. ker., Visi Imre utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	32	30	36	34	29	34
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 100 000	18 990 000	21 000 000	16 000 000	21 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 000	474 750	555 882	496 552	569 118
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	1%	0%	-1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	0%	-5%	-5%	-7%
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%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-4%	-15%	-11%	-12%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		459 648	454 811	474 724	443 917	503 100
Fajlagos átlagár:		467 240 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 951 680 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 950 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

14 950 000 Ft

azaz Tizennégy millió-kilencszázötvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. I. em. 47.	VIII., ker., Kőrös utca 5.	VIII., ker., Orczy út	VIII., ker., Vési Imre utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	32	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%	0%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-1%	-6%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		2 925 Ft/m ² /hó	2 678 Ft/m ² /hó	2 702 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 768 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 768 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	850 330 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 42 516 Ft
Igazgatási költségek:	2% 17 007 Ft
Egyéb költségek:	5% 42 516 Ft
Költségek összesen:	102 040 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	748 290 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	10 690 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 690 000 Ft

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	14 950 000 Ft	100%	14 950 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 690 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			14 950 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 950 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-kilencszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. l. em. 47.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 950 000 Ft

azaz Tizennégymillió-kilencszázötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. február 12.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. február 18.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelési szám: 896000445442/2021
 2021.01.28

BUDAPEST VIII. KER.

Boltterület 35137/0/A/25 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Szerdahelyi utca 16. I. emelet. Ajtó: 47. "Északi rész"				
I R E S Z				
Az egyéb önálló ingatlan adatai - megnevezés	terület m ²	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni forma
lakás	32	1 0	1/3/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 132407/1/1997/1997 07 23				
U. R. E. S. Z.				
1 tulajdoni hányad 1/1				
bejegyző határozat, ékesítési idő: 132407/1/1997/97 07.23				
jogviszony: eredeti felvétel				
jogállás: tulajdonos				
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1062 BUDAPEST VIII. KER. BUDAÖRSI UTCA 65-67.				
H. R. E. S. Z.				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉG				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

[Handwritten signature]
143

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

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

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapja

A társasház öröklakása: a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek; azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészec:

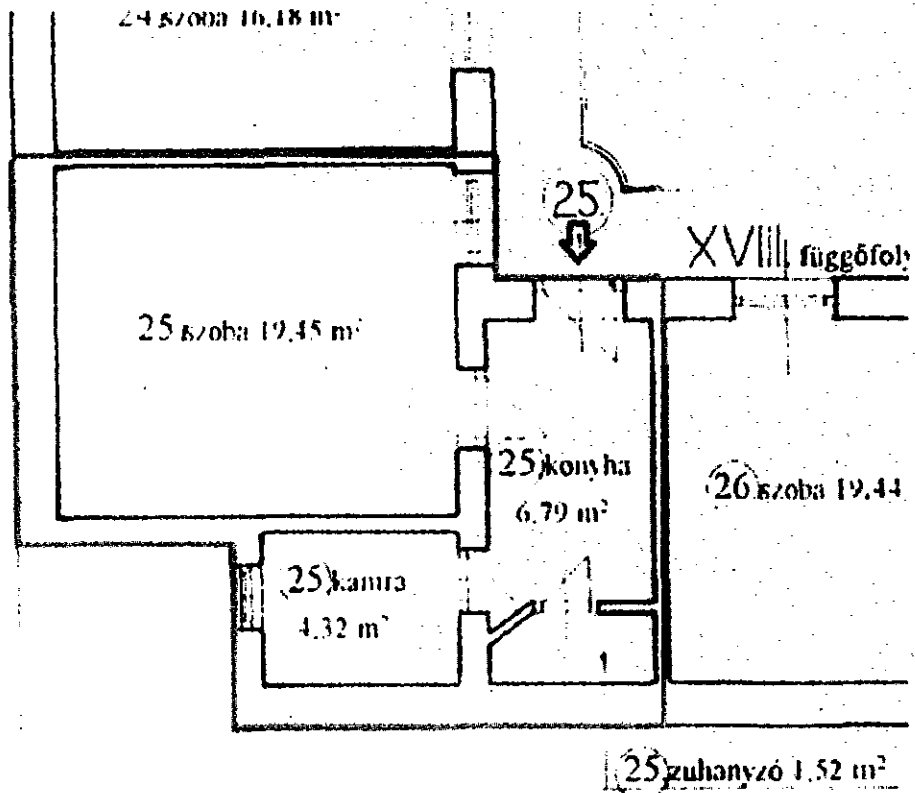
- I. Telek (861 m²) területe, azon lévő udvar 172,76 m²
- II. Az épület utcai kapuja és terburkolatai
- III. Az épület alapozása, függőleges teherhordó szerkezetei, válaszfalai, kéményei, kiváltói, pillérei

- IV Az épület homlokzati lábazattal, és badogos szerkezettel, homlokzati nyílászáró szerkezetekkel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek nyílászáró szerkezetet.
- V Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárfödém burkolattal együtt, valamint a közös tulajdonú részek burkolatai
- VI Az épület lépcsőszerkezetét korlátokkal, és közös tulajdonú lakatos szerkezetek
- VII. Az épület tetőszerkezere, levezessel, hejazattal, és badogos szerkezettel es szerezvényekkel együtt
- VIII Víz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdon illetőség ágvezetékekig, vagy a külön tulajdoni vízóraig.
- IX Csatorna alap és epővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékekig
- X Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata es berendezési tárgyai
- XI Gázvezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig
- XII Az épület pincei tárolói és közlekedői 211,18 m² alapterülettel
- XIII Az épület lépcsőháza 215,71 m² alapterülettel
- XIV Az épület kapuja 21,78 m² alapterülettel
- XV Az épület átjárói 17,82 m² alapterülettel
- XVI Az épület föld -i közös WC 19,16 m² alapterülettel
- XVII Az épület léghólyaga 12,11 m² alapterülettel
- XVIII Az épület fűgőfolyosói 194,16 m² alapterülettel
- XIX Az épület I. em. -i közös WC 19,64 m² alapterülettel
- XX Az épület II. em. -i közös WC 18,30 m² alapterülettel
- XXI Az épület III. em. -i közös WC 8,58 m² alapterülettel
- XXII Az épület IV. em. -i közös WC 10,94 m² alapterülettel
- XXIII Az épület tetőterei közlekedője 10,50 m² alapterülettel

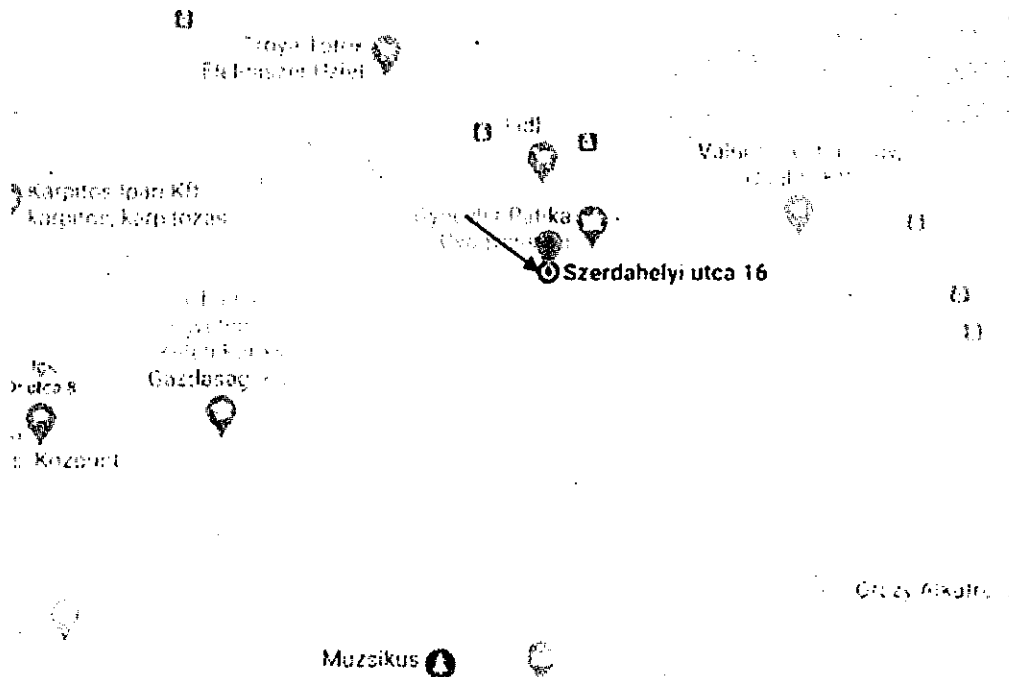
II./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

25.7 A JOZSEFVÁROSI (NKORMANYSZ) 1011/11-01 illeti a tervekben 25. számmal jelölt I. em. 47. ajtószámú, szoba, konyha, zuhanyzó, kámta helyiségekből álló öröklakás 1208 m² (32 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 18410000 hivatkozás

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



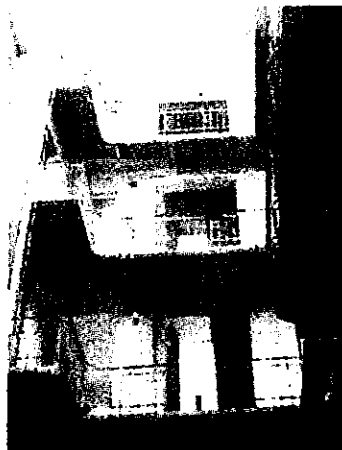
02. utcakép



03. homlokzat

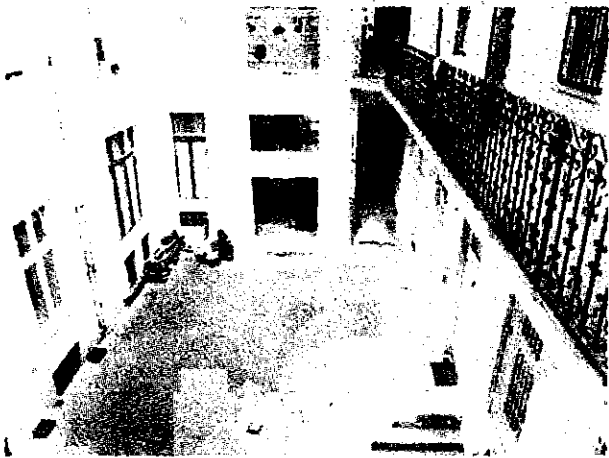


04. emeleti szintek



05. belső homlokzat

147
CP



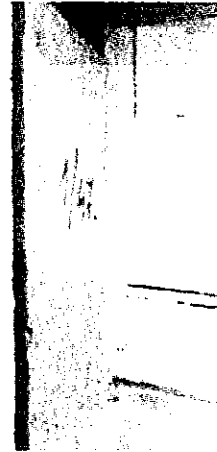
06. belső udvar



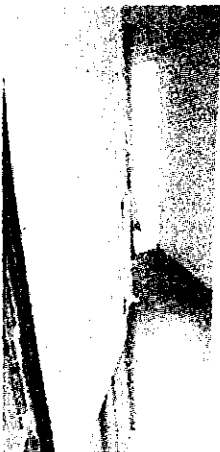
07. lépcsőház



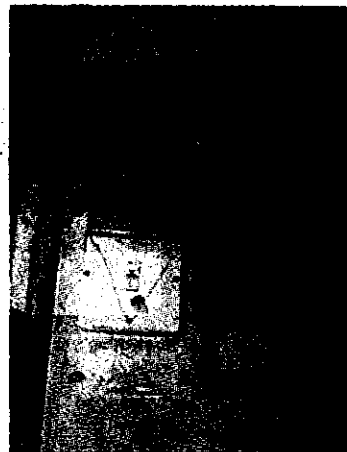
08. homlokzati vakolathullás



09. OSB lappal lezárt bejárat



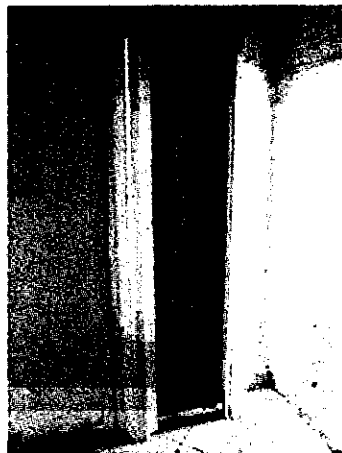
10. bejárat



11. villanyóra



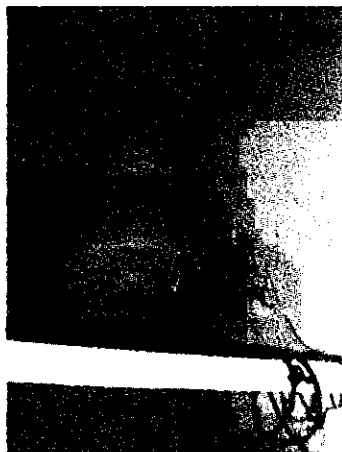
12. vízóra



13. műanyag harmonikaajtó



14. műanyag harmonikaajtó



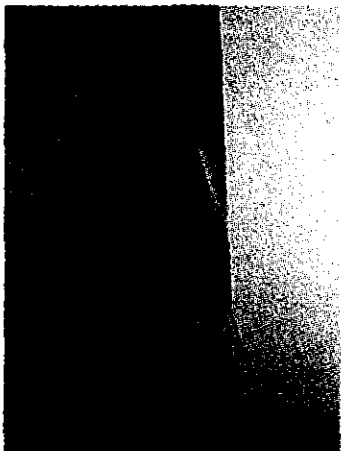
15. villanybojler



16. zuhanyzó



17. kamra



18. hiányzó ablaküveg



19. galéria



20. OSB lappal pótolta ablaküveg



21. sérült burkolat



22. galéria



23. feltehetően darálós wc helye

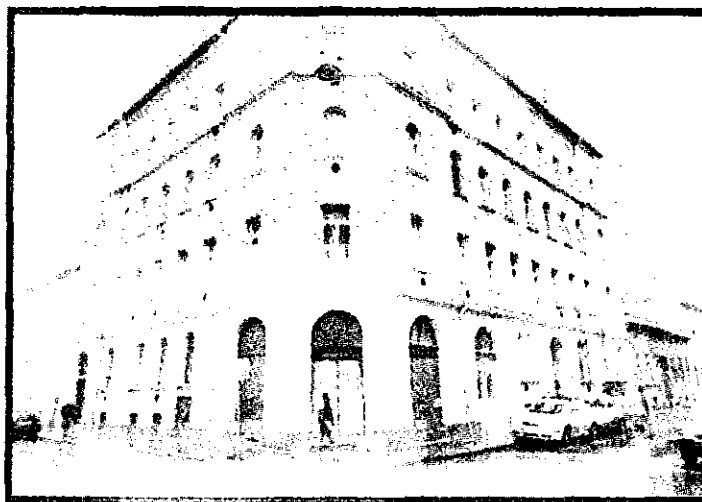
CPR-Vagyonértékelő Kft.



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-670

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 18. III. em. 36.



szám alatti

35422/0/A/36 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-670
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 18. III. em. 36.
Helyrajzi száma	: 35422/0/A/36
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 24 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 24 m ² Fajlagos m ² ár: 415 123 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 550 m ²
Eszmei hányad	: 197 / 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:	9 960 000 Ft
	azaz Kilencmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 380 000 Ft
	azaz Kettőmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	5 980 000 Ft
	azaz Ötmillió-kilencszáznyolcvanezer- 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.

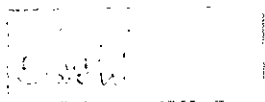
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 22.

2021 FEBR 25.



[Handwritten signature]
Lakatos Ferenc

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

2. oldal

[Handwritten mark]

152

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) irányelvel és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Lujza utca 18. III. em. 36.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 24,0 m²
 Helyrajzi száma: 35422/0/A/36
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek és egészségügyi ellátást biztosító intézetek találhatók.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

Értébecslésünk tárgyát képező ingatlan a társasház legfelső szintjén helyezkedik el, melyet a függőfolyosóról lehet megközelíteni. Lift nincs az épületben. Az ingatlan szoba, konyha, kamra elosztású, melyek belmagassága 3,40 m. A bejárati ajtóról a festés teljes mértékben lepergett és felületvédelemmel egyáltalán nincs ellátva, hőszigetelési, légzárási paraméterekkel egyáltalán nem rendelkezik. Üvegezése hiányos, ez OSB lappal van pótolva. A szobai ablak üvegezése is hiányos, a pótlása itt is OSB lappal megoldott. A falak romosak, vízvételi lehetőség és gyenge áramú berendezés nincs, elektromos hálózati rendszer a falakból eltávolításra kerültek. A burkolat cementlap és parketta, melyek felújítandó-cserét igénylő műszaki állapotúak. Az ingatlan fűtéssel nem rendelkezik, wc és fürdőszoba nincs kialakítva.

Közműórák közül csak villanyórával rendelkezik, vízóra és gázóra nincs kiépítve.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében kívülről felújított épületben, romos komfort nélküli lakás.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	cementlap, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	rácscsal védett fa szerkezetek, üvegezésük OSB lappal fedve.	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,40 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna, gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

A falak romosak, a lábazati részen felázás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakult ki. A nyílászárók üvegezése mindenhol hiányos, ezek OSB lappal vannak pótolva. Wc és fürdőszoba nincs kialakítva, melegvíz-vételi lehetőség nincs biztosítva, fűtés nincs az ingatlanban. 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 rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – nincs
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezés – nincs

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	cementlap	festett+csempe	8,03 m ²	100%	8,03 m ²
szoba	parketta	festett	14,75 m ²	100%	14,75 m ²
kamra	cementlap	festett	1,34 m ²	100%	1,34 m ²
mérési korrekció			-0,12 m ²	100%	-0,12 m ²
Összesen:			24,00 m²		24,00 m²
Összesen, kerekítve:			24 m²		24 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	550 m ²	
Eszmei hányad:	197	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,84 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 380 000 Ft	Kettőmillió-háromszáznyolcvanezer Ft.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 18. III. em. 36.	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:	lakás	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		0%	0%	0%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		3%	3%	0%	3%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-12%	-15%	-22%	-14%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		406 426	428 334	410 905	423 164	406 784
Fajlagos átlagár:		415 123 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 962 952 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 960 000 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):

9 960 000 Ft

azaz Kilencmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 18. III. em. 36.	VIII., ker., Kónis utca 5.	VIII., ker., Orczy út	VIII., ker., Visi Imre utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	24	26	27	30
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	85 000	95 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 942	2 833	2 850
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-20%	-20%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		2 360 Ft/m ² /hó	2 275 Ft/m ² /hó	2 297 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 311 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 :	2 311 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	532 454 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 26 623 Ft
Igazgatási költségek:	2% 10 649 Ft
Egyéb költségek:	5% 26 623 Ft
Költségek összesen:	63 895 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	468 560 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	7 210 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 210 000 Ft

azaz Hétmillió-kettőszáztízezer 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:	9 960 000 Ft	100%	9 960 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 210 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			9 960 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 960 000 Ft

azaz, Kilencmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1086 Budapest, Lujza utca 18. III. em. 36.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 9 960 000 Ft
azaz Kilencmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. február 9.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. február 22.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<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 Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budaloka út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tétel címe: adat

Megrendelés száma: 690009446 2672011

2021.01.29

BUDAPEST VIII. KER.

Belsőterület 35422/0/A/36 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 18. 3. emelet ajtó 36

I RÉSZ

1. Az egyedi önálló ingatlan adatai

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	esetlegi hányad	tulajdoni forma
lakás	24	3 0	197/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 99/997/1999/				

2. bejegyző határozat: 126072/1996/1996.06.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felosztások.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, szerzési idő: 166332/1993/1993.07.05

közvetlen elődök felvétel: 126072/1996/1996.06.24

közvetlen elődök felvétel: 166332/1993/1993.07.05

ingatlan tulajdonos

név: VIII. KER. KÖZMŰVELŐSÉG

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

III RÉSZ

NYILVANTARTÁS ÉRTÉKELÉS

TULAJDONI LAP NYILV.

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 erő

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

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

I.
Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az ORBS Társasházakat Képvisező, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT / 1677 Budapest, Kesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítővel és 4/1995.11.20.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítése érdekében a Sp., VIII. ker. 698 tulajdoni lapon 35422 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 500 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Lujza utca 18. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ór u. 8. - kezelésében lévő lakóház- ingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tv. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.
A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.
Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkoros tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban felüntetett alábbi feladatok, felmondások és felvételések az egyesített telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földészlet 500 nm területtel, a beépítetlen részen lévő terburkolattal együtt.

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

- 10 -

- 35./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 35./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 35. sz." alatti
1 szoba, konyha, kamra
helyiségekből álló öröklakás 33 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

266 / 10.000 hányad

- 36./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 36./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 36. sz." alatti
1 szoba, konyha, kamra
helyiségekből álló öröklakás 24 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

197 / 10.000 hányad

- 37./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 37./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 37. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 24 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

194 / 10.000 hányad

- 38./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 38./ számmal jelölt, a természetben a " földszint üzlet " alatti
üzletter
helyiségekből álló üzlet 17 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

142 / 10.000 hányad

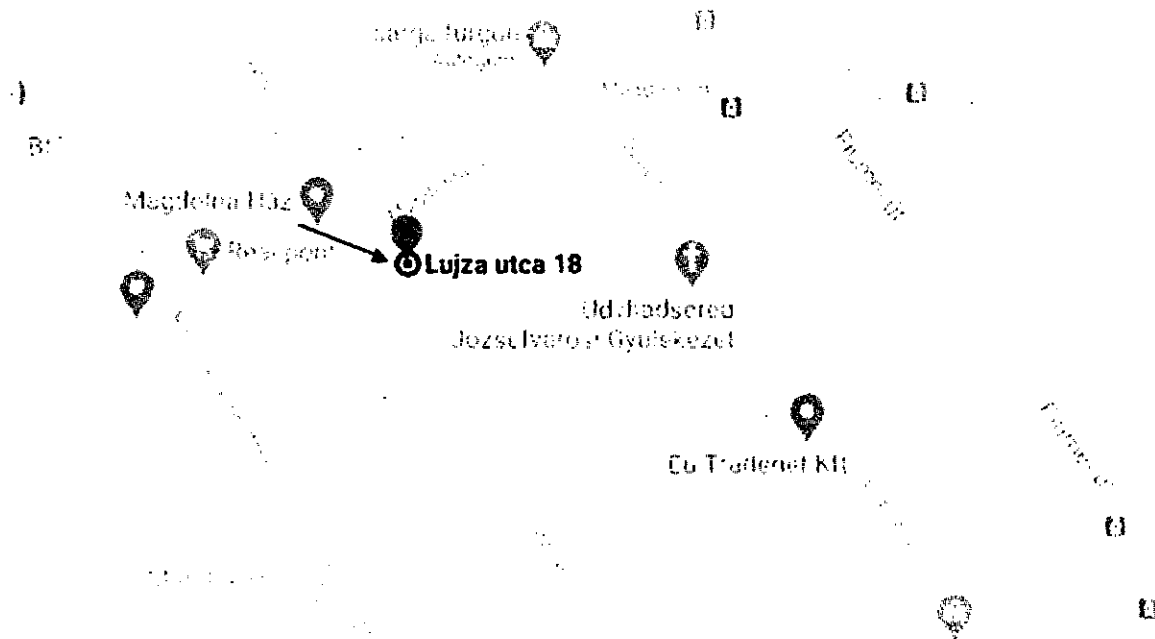
- 39./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 39./ számmal jelölt, a természetben a " földszint raktár " alatti
2 raktár
helyiségekből álló raktár 41 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

338 / 10.000 hányad

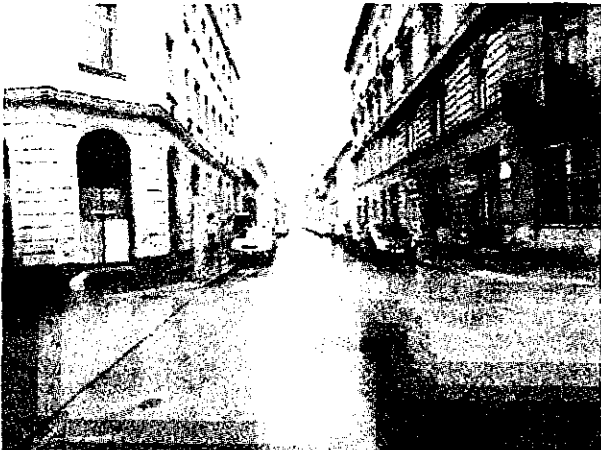
- 40./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 40./ számmal jelölt, a természetben a " földszint üzlet " alatti
üzletter
helyiségekből álló üzlet 18 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

147 / 10.000 hányad

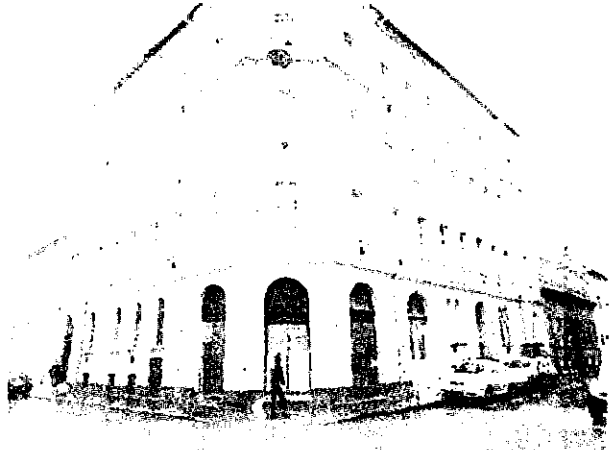
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



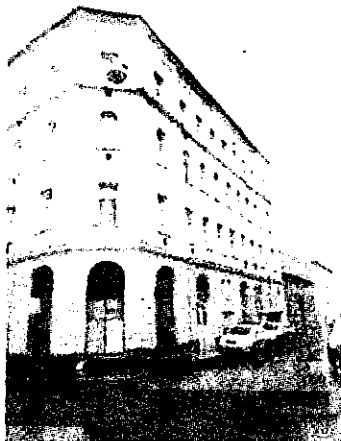
01. térkép



02. utcakép



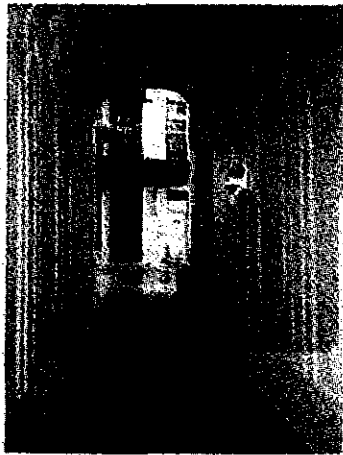
03. sarokhomlokzat



04. Lujza u.



05. kapubejárat



06. kapualj



07. belső udvar



08. lépcsőház



09. ingatlan elhelyezkedése



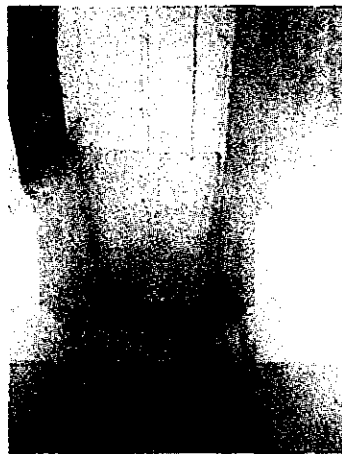
10. felújított tetőszerkezet



11. függőfolyosó



12. bejárat



13. kamra



14. látkép a függőfolyosóról



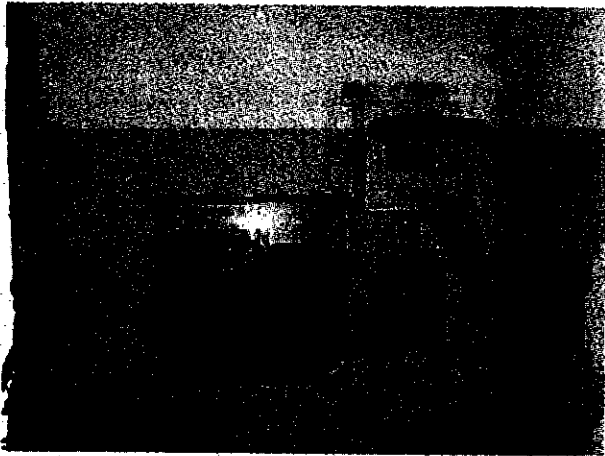
15. fa szerkezetes bejárat ajtó



16. konyha



17. konyha



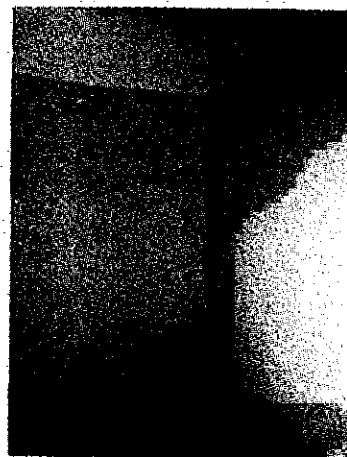
18. villanyóra albetétben belül



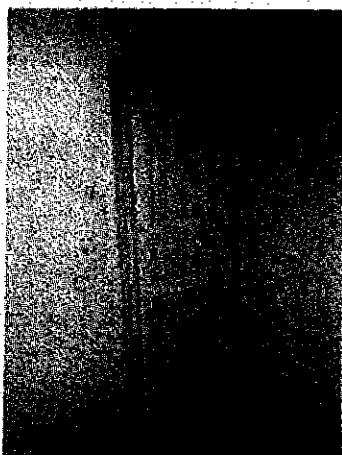
19. kaputelefon helye



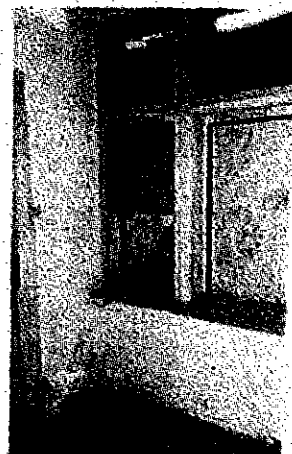
20. szoba




21. szoba

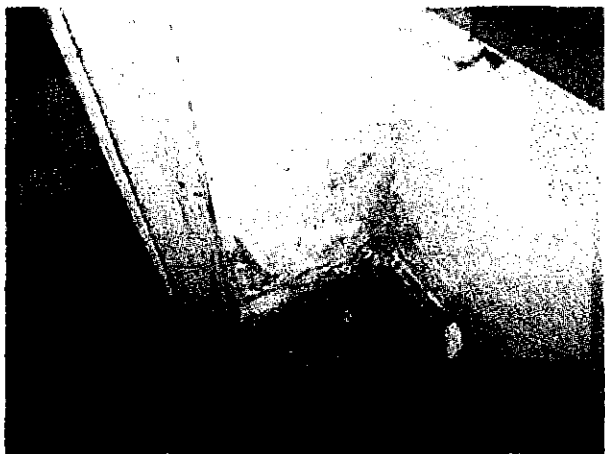


22. szoba

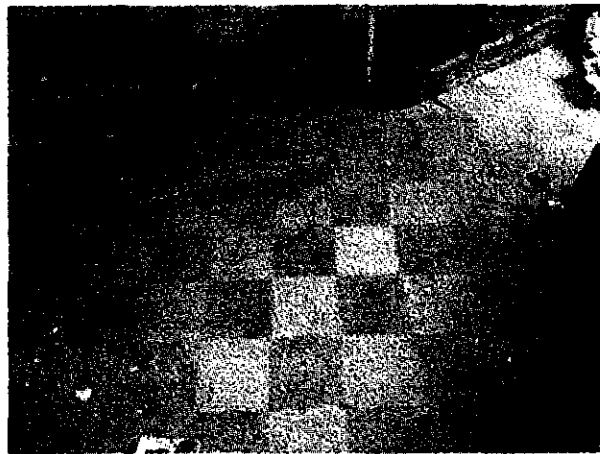


23. OSB lappal pótoló üvegezés

169 



24. lábazati felázás



25. cementlap padozat



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-675

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Baross utca 118. pinceszint.



szám alatti

35488/0/A/21 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-675
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Baross utca 118. pincszint.
Helyrajzi száma	: 35488/0/A/21
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 170 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 170 m ² Fajlagos m ² ár: 127 274 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1163 m ²
Eszmei hányad	: 502 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	21 640 000 Ft
	azaz Huszonegymillió-hatszáznegyvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	12 840 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	12 980 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .

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

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

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

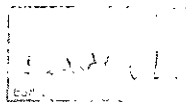
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 22.

2021 FEBR 25.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: 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: 170,0 m²
 Helyrajzi száma: 35488/0/A/21
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
 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 zártosított beépítésű társasház pincszintjének déli oldalán helyezkedik el, egyetlen bejárata a Baross utca felől nyílik. 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, 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 zárt sorú beépítésű, pince + földszint + emelet szintkialakítású épület az 1920-as évek környékén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel hégalt magas tetővel. Az épület utcafronti homlokzata kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, a lábazati részen talajmenti vízszivárgásból adódó vakolathibák (vakolatomlás, foltosodás) látszik, a Kálvária tér felé eső lábazaton utólagos hőszigetelő rendszert helyeztek el, az alatta lévő tartószerkezet állapota nem behatólagos. A tetőszerkezet és az ereszcsonna biztosítja a felszíni vízvezetést.

Az albetét az ingatlan-nyilvántartás szerint 170 m², amely az eredetileg három helyiségből álló ingatlan hasznos alapterülete. A szemle időpontjában téglafalazattal megváltoztatták a helyiségtagolást, emiatt a hasznos alapterület jelentősen csökkent. A helyiséghatároló falszerkezet gyenge építési állapotú, egyszerűen elbontható. Értékbecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk. Az értékelt ingatlan az épület pinceszintjének Baross utcai, déli oldalán helyezkedik el, bejárata közvetlen az utcafronton nyílik. A 220 cm bejárati magasságú, 110 cm széles fémszerkezetű ajtó előtt OSB takarólap került elhelyezésre. A lépcsőtéren keresztül kétoldalt raktárak érhetőek el, melyek helyiségtagolását téglafalazattal oldották meg. A boltosított födém alatti belmagasság a legmagasabb ponton mérve cca. 280-290 cm. Közműrendszerek közül a víz kiépített, nem hitelesített vízóra albetétben belül, korábban zuhanyzóknak és WC-nek kialakított helyiségekben vízvételi lehetőség és közcsonna csatlakozás biztosított volt, a közműhálózatok vezetékai cserére szorulnak. Az összes helyiség padozata simított beton, a falak vakoltak, meszelték, jelentős talajmenti vízszivárgás okozta vakolathibákkal rendelkeznek, a födémen lokálisan vakolat- és a tartószerkezet téglaelemeinek omlása tapasztalható lokálisan. Az utcafront felé fémrácsos, övegezés nélküli ablakhelyek találhatóak, melyek gyéren természetes fénnel világítják be az utcafronti helyiségeket. Összességében kerületen belül átlagos elhelyezkedésű, jelentős 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	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt, meszelt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	a szemle során nem felel meg a korábban kialakított funkcióknak.	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém tok- és szárny szerkezetű bejárati zsilip ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	220 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	280-290 cm	normál
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs kiépített hálózat	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített hálózat	
Meglévő közmű-kiállások:	víz	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra (nem hitelesített)	
Felújítás éve:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

Az albetét jelentősen amortizált állapotban van. Közműrendszerek közül csak a víz és a közcsatorna hálózat kiépített, az elektromos rendszer vezetékeit eltávolították. Fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A padló- és falburkolatok elhasználódott, felújítandó állapotban vannak.

- Elektromos áram – nincs kiépített hálózat
- Vízvezeték – kiépített, vízórával rendelkezik (nem hitelesített)
- Közcsatorna – rácsatlakozás biztosított
- Gázvezeték – nincs kiépített hálózat
- Hőleadó berendezés – nincs kiépített hálózat
- Melegvíz-ellátás – nincs kiépített hálózat
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár (tároló)	beton	vakolt + meszelt	59,94 m ²	100%	59,94 m ²
eladótér (tároló)	beton	vakolt + meszelt	65,00 m ²	100%	65,00 m ²
eladótér (tároló)	beton	vakolt + meszelt	44,82 m ²	100%	44,82 m ²
mérési korrekció			0,24 m ²	100%	0,24 m ²
Összesen:			170,00 m²		170,00 m²
Összesen, kerekítve:			170 m²		170 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározásánál az ingatlan-nyilvántartás szerinti adatot vettük figyelembe.

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, teikek, 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. 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 költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	1163 m ²	
Eszmei hányad:	502	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	58,38 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	12 840 000 Ft	, Tizenkettőmillió-nyolcszáznegyvenezer Ft.

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. pinceszint.	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	170	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/elteelt 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		-9%	-12%	-10%	17%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	30%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-24%	-27%	10%	2%	-24%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		135 005	138 095	111 511	137 163	114 594
Fajlagos átlagár:		127 274 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		21 636 580 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		21 640 000 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, pinceszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653

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

21 640 000 Ft

azaz Huszonegymillió-hatszáznegyvenezer- 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:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	170	20	45	65
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	100 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-15%	-13%	-11%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-28%	-26%
Korrigált fajlagos alapár:		1 260 Ft/m ² /hó	870 Ft/m ² /hó	1 032 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 054 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 054 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		70%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 505 112 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	75 256 Ft
Igazgatási költségek:	2%	30 102 Ft
Egyéb költségek:	5%	75 256 Ft
Költségek összesen:		180 613 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 324 499 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		18 920 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

18 920 000 Ft

azaz Tízennyolcmillió-kilencszázhuszezer- Ft .

170/8

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a 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:	21 640 000 Ft	100%	21 640 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	18 920 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			21 640 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

21 640 000 Ft

azaz, Huszonegymillió-hatszáznegyvenezer- 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 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, Baross utca 118. pincszint.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **21 640 000 Ft**

azaz **Huszonegymillió-hatszáznegyvenezer- Ft .**

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

Szaktevélemény fordulónapja : 2020. december 9.

Szaktevélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. február 22.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata



Térképmásolat másolata



Alaprajz



Társasház alapító okirat (részlet)



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



Adásvételi szerződés



Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép



Fényképfelvételek



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

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

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT**I.****ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A Budapest, fővárosi községhelyi önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 118. sz. (7) megarbítására alapítva az ORRS Társasházakat Képviseleti 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. 1997. tulajdoni lapján 35488/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Baross u. 118. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft./Budapest, VIII. ker. Baross u. 118./kiszámlázott 118/118/118 házingatlan a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint.

társasházzá alakítja át.

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

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adásvételi szerződésnek létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.**KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON****A./Közös tulajdon:**

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosaik közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzban és

- 2 -

műszaki leírásban feltüntetett alábbi felsorolt épitőanyagok, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földterület 1163 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, falacsnőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbelső földem, vízórföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyéb közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosó és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektronos hálózat, a közműbékötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásáig;
 - gázvezeték hálózat, a közműbékötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig;
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásáig 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

Pincszinten	
VI. feljáró 1	6,38 m ²
VII. feljáró 2	8,28 m ²
VIII. taroló 1	4,60 m ²
IX. taroló 2	27,60 m ²
X. taroló 3	10,58 m ²
XI. taroló 4	19,78 m ²
XII. taroló 5	46,92 m ²
XIII. taroló 6	20,37 m ²
XIV. taroló 7	85,05 m ²
XV. taroló 8	12,42 m ²
XVI. taroló 9	20,00 m ²

6

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

327/10 000 hányad

- 18) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18. számmal jelölt, a természetben "1 emelet 19" alatti, konyha, szoba, helyiségből álló öröklakas 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 öröklakas 35 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

257/10 000 hányad

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

547/10 000 hányad

- 21) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21. számmal jelölt, a természetben "Pincészetben 1.sz. Üzlet" alatti, raktár, 2 eladóter helyiségből álló öröklakas 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 öröklakas 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, üzlethelyiség helyiségből álló öröklakas 13 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

94/10 000 hányad

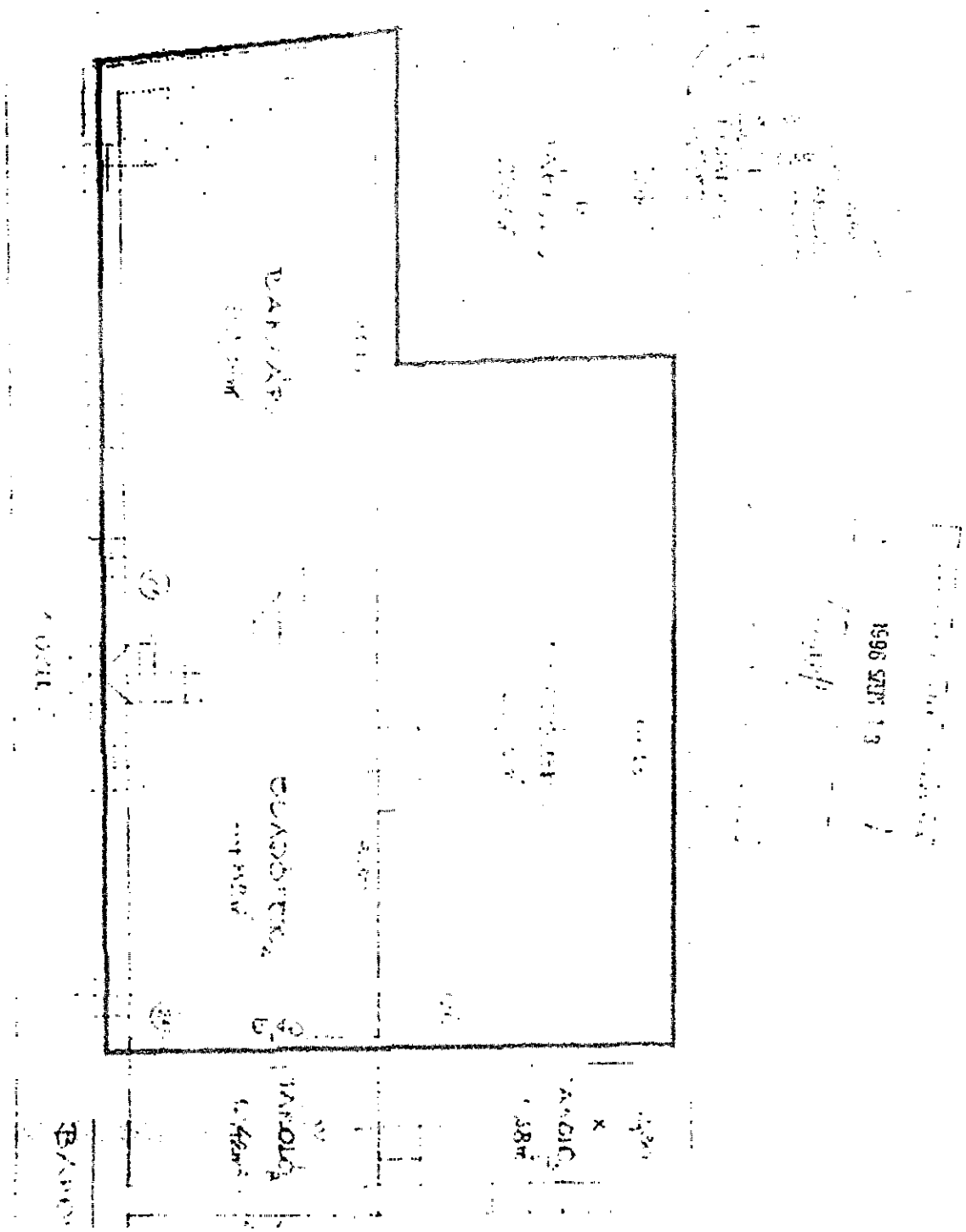
- 24) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt, a természetben "Földszint 4. sz. Üzlet" alatti, eladóter, raktár, helyiségből álló öröklakas 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

217/10 000 hányad

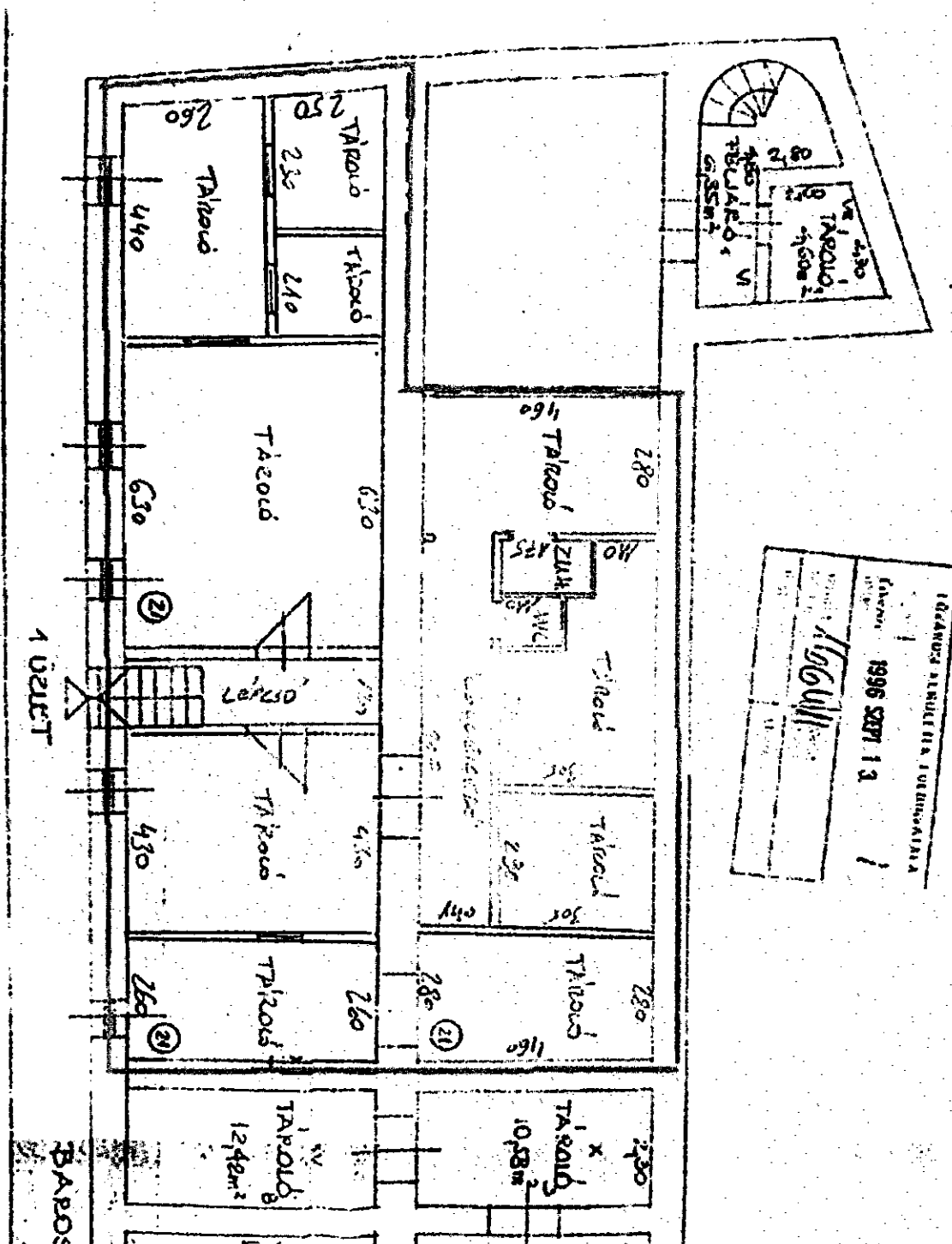
90

185

ALAPRAJZ EREDETI ÁLLAPOT

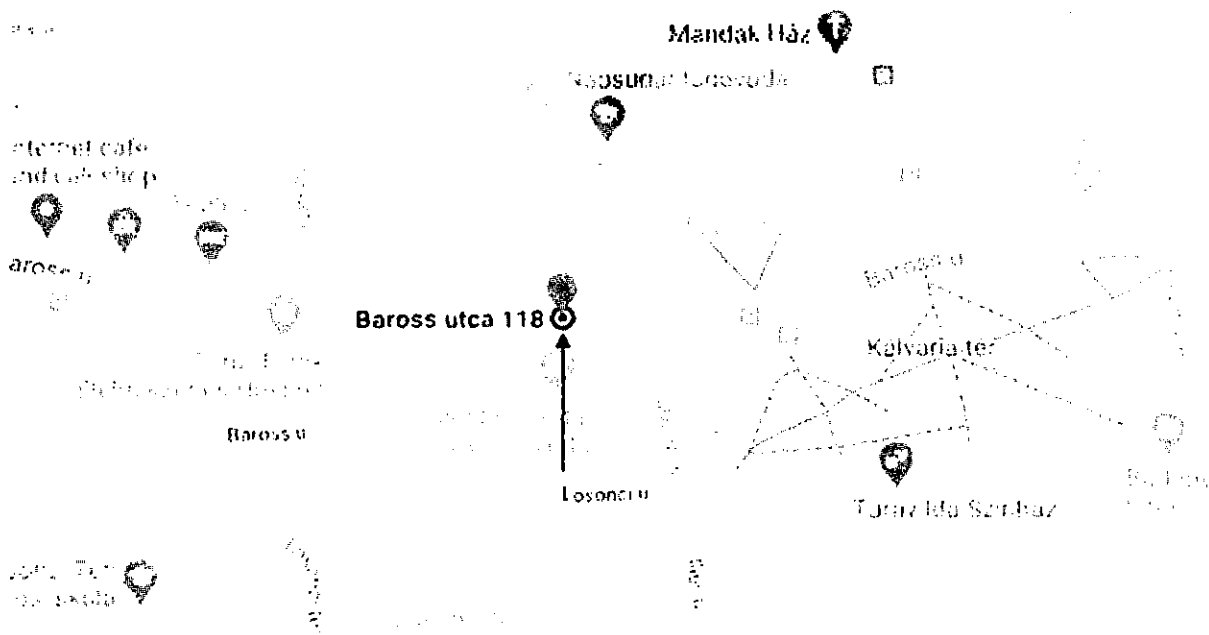


ALAPRAJZ - TERMÉSZETBENI ÁLLAPOT



tr
JR

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



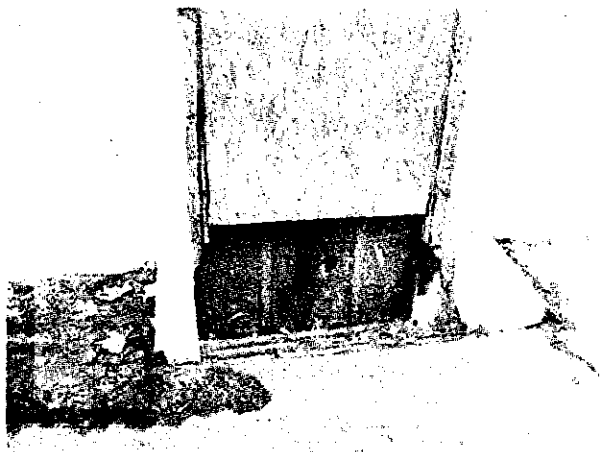
02. utcafronti homlokzat



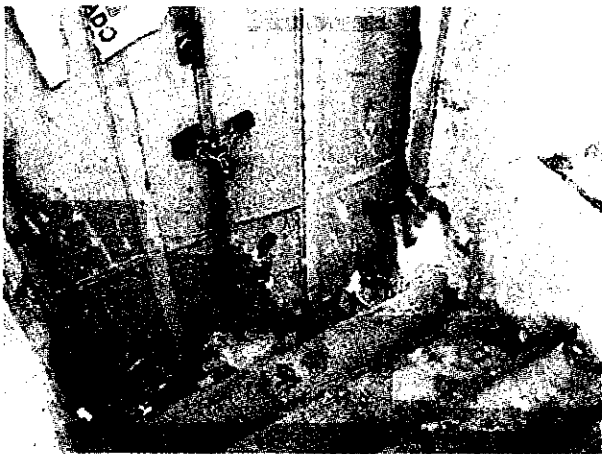
03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti lábazat



05. bejárat



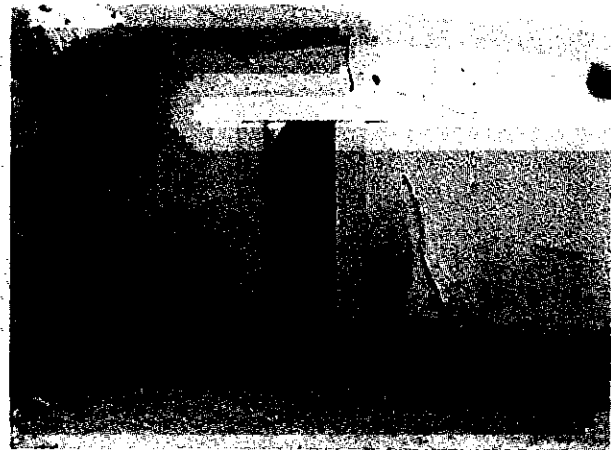
06. ingatlan bejáratának környéke



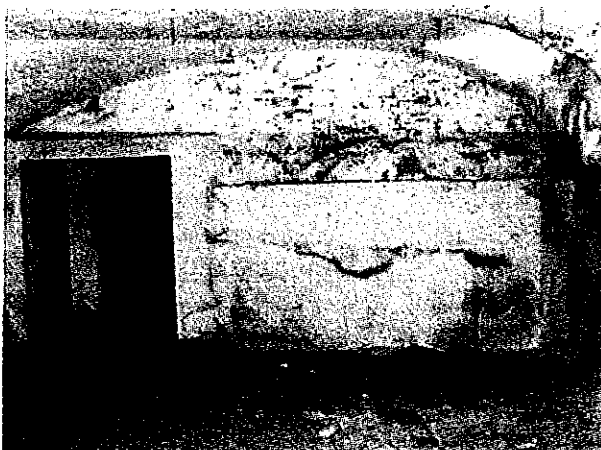
07. ingatlan bejárata



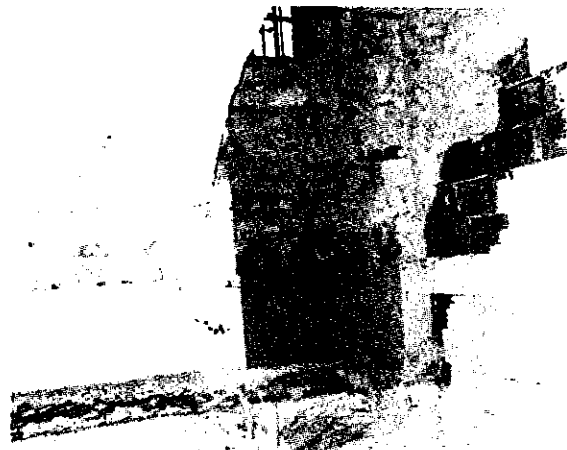
08. lépcsőtér falszerkezete



09. falszerkezet, padozat



10. falszerkezet, padozat



11. falszerkezet



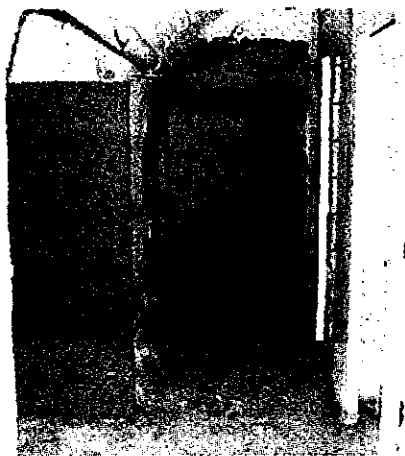
12. 11. falszerkezet



13. vakolat és falszerkezet omlás a földemen



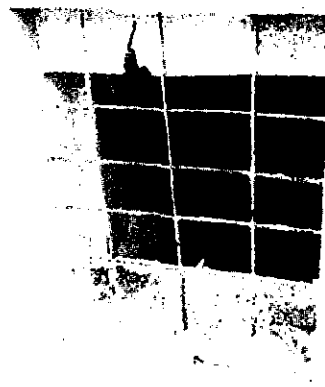
14. zuhanyzó



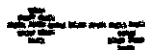
15. közlekedő



16. vizóra (nem hitelesített)



17. ablak a Baross utca felé



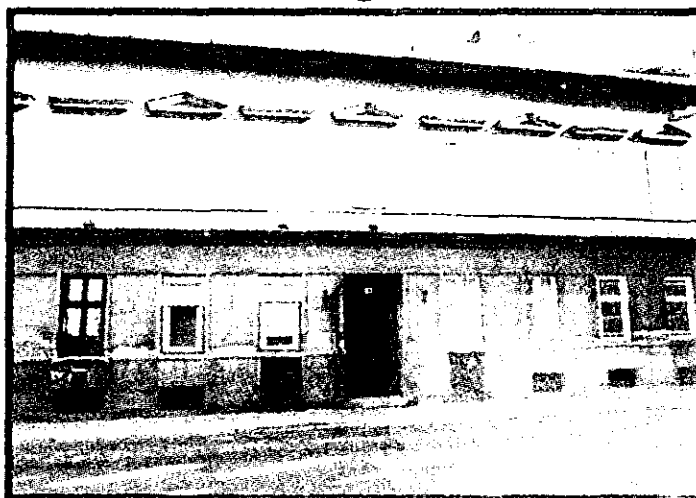
CPR-Vagyonértékelő Kft.



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-673

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 26.
alagsor



szám alatti

35452/0/A/2 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-673
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 26. alagsor
Helyrajzi száma	: 35452/O/A/2
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 86 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 86 m ² Fajlagos m ² ár: 132 893 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 823 m ²
Eszmei hányad	: 89 / 1000
Belső műszaki állapot	: gyenge
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:	11 430 000 Ft
	azaz Tizenegymillió-négyszázharmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	16 110 000 Ft
	azaz Tizenhatmillió-egyszázötvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	6 860 000 Ft
	azaz Hatmillió-nyolcszázhatvanezer- 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.

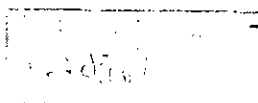
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 12.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 22.

2021 FEBR 25.



Lakatos Ferenc

(Handwritten signature)

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 26. alagsor
 Tulajdoni lap szerinti területe: 86,0 m²
 Helyrajzi száma: 35452/0/A/2
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
 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 értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolnanegyed elnevezésű városrészben, a Kálvária teret a Teleki László térrel összekötő Karácsony Sándor utcában helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek

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

S

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 1 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsvég födémrel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártosorán beépített. Vélhetően a századfordulón épült, tervezőjéről, építőjéről és építtetőjéről semmilyen pontos információ nincs.

A vizsgált albetét a társasház alagsorában található, amely utcáfronti kialakítású és közvetlen a kapualj mellett található. Bejárati ajtaja dupla fém szerkezetű ajtó, amely gyenge műszaki állapotú. Az albetétbe meredek fa szerkezetű lépcsőn keresztül lehet lejutni, amely utcai szeméttel teli, és akadályozza a helyiségre a lejutást. Az ingatlan 3 helyiségre osztott, melyben egy romos műszaki állapotú, fa szerkezetű tároló is leválasztásra került. A belső tér gyenge állapotú, a padozat burkolatlan, a falfelület vakolt, de helyenként hiányos, vagy teljesen hiányzik, csak a téglát látszik. A falazat sok helyen salétromos. Önálló fűtés és melegvíz-ellátás nincs az ingatlanban, az elektromos hálózat is szét van szerelve. Gázóra, villanyóra nincs, Önkormányzati jegyzőkönyv szerint csak vízőrával rendelkezik az ingatlan, azonban a vízőrá szemlénk során nem láttuk.

Az ingatlan téglaboltozatos, belmagassága 2,50 m, a bejárati nyílás magassága 1,50.

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

Összességében az utcai bejárati alagsori albetét gyenge, felújítandó műszaki állapotú, jelenleg használaton kívül áll. Az alacsony bejárati nyílás magasság miatt üzlethelyiségként nem hasznosítható.

Épület:

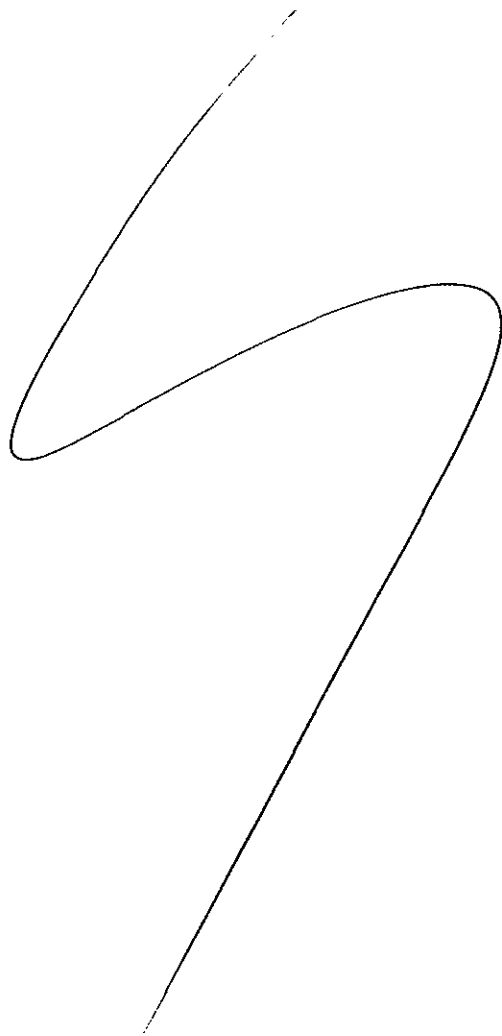
Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete: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

Értékeit helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,50 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,50 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek (Önkormányzati jegyzőkönyv szerint vízőra van)	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az ingatlan buszmegállóban fekszik; GATLAI FORGALMI SZÁJÉRTŐ: VÉLEMÉNY



4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület teljesen leromlott műszaki állapotú, vakolathullás mindenhol látható, az épület homlokzata elszürkült. Felújítva az elmúlt 20 évben biztosan nem volt. A falakon és a lábazati részen nagyfokú vakolathullás tapasztalható a felvizesedés következtében.

Albetét:

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

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik (szemlén nem találtuk), az Önkormányzati jegyzőkönyv szerint van.
- Közcsatorna – 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	Korrekción	Hasznos
üzlethelyiség	beton	vakolt	42,63 m ²	100%	42,63 m ²
raktár	beton	vakolt	27,68 m ²	100%	27,68 m ²
raktár	beton	vakolt	15,80 m ²	100%	15,80 m ²
mérési korrekció			-0,11 m ²	100%	-0,11 m ²
<i>Összesen:</i>			86,00 m ²		86,00 m ²
Összesen, kerekítve:			86 m²		86 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 ajánlással (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a 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. 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 újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	823 m ²	
Eszmei hányad:	89	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	73,25 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	16 110 000 Ft	, Tizenhatmillió-egyszáztízezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékek ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 26. alagsor	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	86	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		-1%	-3%	-2%	26%	9%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	5%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-21%	-23%	9%	6%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		141 044	144 509	109 891	141 726	127 293
Fajlagos átlagár:		132 893 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 428 798 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 430 000 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, pinceszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653

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

11 430 000 Ft

azaz Tizenegymillió-négyszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 26. alagsor	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Horváth Mihály tér	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	86	20	45	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-7%	-4%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	0%
Összes korrekció:		-22%	-19%	-17%
Korrigált fajlagos alapár:		1 235 Ft/m ² /hó	971 Ft/m ² /hó	1 148 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 118 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek:	1 118 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	807 643 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 40 382 Ft
Igazgatási költségek:	2% 16 153 Ft
Egyéb költségek:	5% 40 382 Ft
Költségek összesen:	96 917 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	710 726 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	10 150 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 150 000 Ft

azaz Tízmillió-egyszázötvenezer- Ft.

2020

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	11 430 000 Ft	100%	11 430 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 150 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			11 430 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 430 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-négyszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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 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 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: **1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 26. alagsor**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 430 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-négyszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. február 12.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. február 22.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59-151/9 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 6000004/46243/2021

2021.01.29

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35452/0/A/2 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony Sándor utca 26. alagsor. *felülvizsgálat alá

ÉRSEZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egyt./kétl.	eszméi hányad	tulajdoni forma
színhelyiség	06	0 0	09/1000	bnkornélvezés

Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.02.22

1. bejegyző határozat: 119569/1/1996/96.07.16

Fővárosi

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhehelyiségek.

ÉRSEZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, éskerekei adó: 119569/1/1996/96.07.16

jogcím: eredeti felvétel

jogallás: tulajdonos

nev: VIII. KER. CIVICUSHIVATAL

cím: 1087 BUDAPEST VIII. KER. Szarvas utca 65-67.

ÉRSEZ

NEH TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

SR

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

BUDAPEST VIII. KER. KARÁCSONY SÁNDOR U. 26.	
FOVARSAGI KERULETEK FOLDHIVATALA 119 BUDAPEST, DORJATER U. 59.	Társasház alapító okirat
1995 JÚL 18	E. (M) 1/96

35452/0/A/2

I. Általános rendelkezések

Budapest, VIII. kerületi 867 számú tulajdoni lapon 35452 hrsz alatt felvett, a természetben a Budapest, VIII., Karácsony Sándor u. 26. szám alatti a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házigarlandt, az 1994. évi XVII tv.-el módosított 1993 évi LXXVIII tv. 51.§. 1. bek (továbbiakban: törvény), valamint az 1. sz alatt mellékelt tervrajz, és a 2. sz alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiség a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és és nem lakás céljára szolgáló helyiség a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a törvény alapján értékesítve - a vevő tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

A. Közös tulajdon

I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatt terveken I.-XII feltüntetett és a 2. számú mellékelt műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések (Az 1. sz 2 sz melléklet a földhivatali szerkesztési munkákhoz szükséges.)

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

- I. Telek 823,00 m²
- II. Az épület alapja, a fő és válaszfalak, kiváltások, fűdérnek, szigetelések, valamint az egyéb közös szerkezeti részek és gépészeti berendezések.
- III. Valamennyi, az épületben levő (viz-, gáz-, csatorna, elektromos, stb.) hálózat a rakótestől a fogyasztóig

Pincezinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

- IV. Pincék 261,17 m²
- V. Mosókonyha 10,50 m²
- VI. Lépcsőház 16,92 m²

Földszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

- VI. Lépcsőház 16,92 m²
- VII. Közös WC 11,25 m²

VIII.	Légedvarok	8,34 m ²
IX.	Kapubejáró	14,72 m ²
X.	Údvar	210,00 m ²

I. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyont részek

VI.	Lépcsőház	16,92 m ²
VII.	Közös WC	11,75 m ²
VIII.	Légedvarok	8,92 m ²
XI.	Függőfolyosó	56,20 m ²

Padlástéri közös tulajdonba kerülő vagyont részek

XII.	Padlástér	428,20 m ²
------	-----------	-----------------------

A közös tulajdon 1000/1000-résed, azaz **Ezred/Ezred** tulajdoni hányadból áll

B. Külön tulajdon

Az egyes társasház-öröklések és nem lakás céljára szolgáló helyiség leírása után a felüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasház-öröklések és nem lakás céljára szolgáló helyiség, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonba maradó vagyont részek közös birtoklásának, használatának jogával.

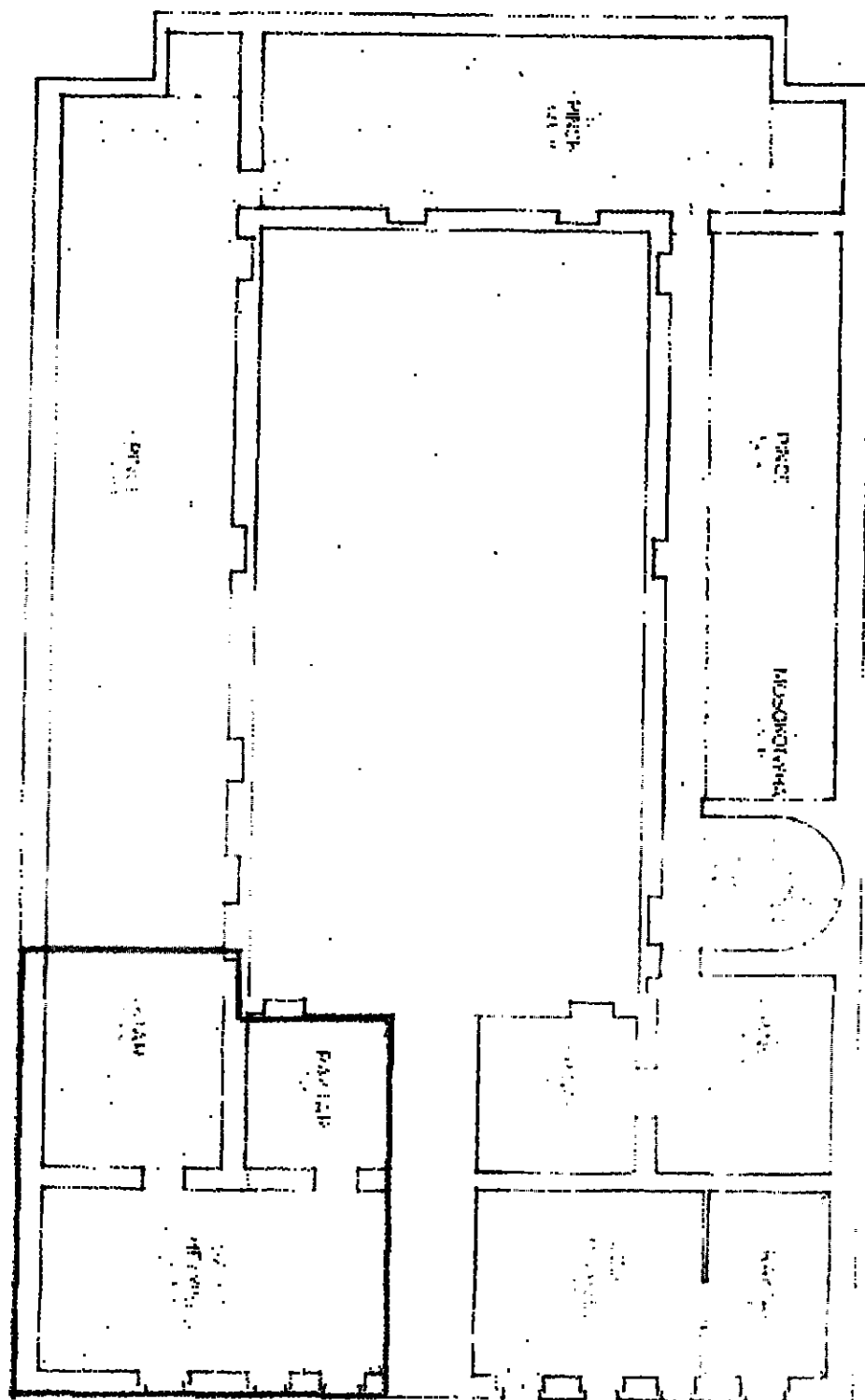
1. A Bp.Főváros Józsefvárosi Önkormányzatánál illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., Karácsony Sándor u. 26. alags. emeleti, raktár helyiségekből álló alags. 41,24 m² (területre 41 m² alapterület) és a közös tulajdonból 44/1000 tulajdoni hányadrész.

2. A Bp.Főváros Józsefvárosi Önkormányzatánál illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., Karácsony Sándor u. 26. alags. emeleti, raktár helyiségekből álló alags. 86,11 m² (területre 86 m² alapterület) és a közös tulajdonból 89/1000 tulajdoni hányadrész.

EVETENT KFT.

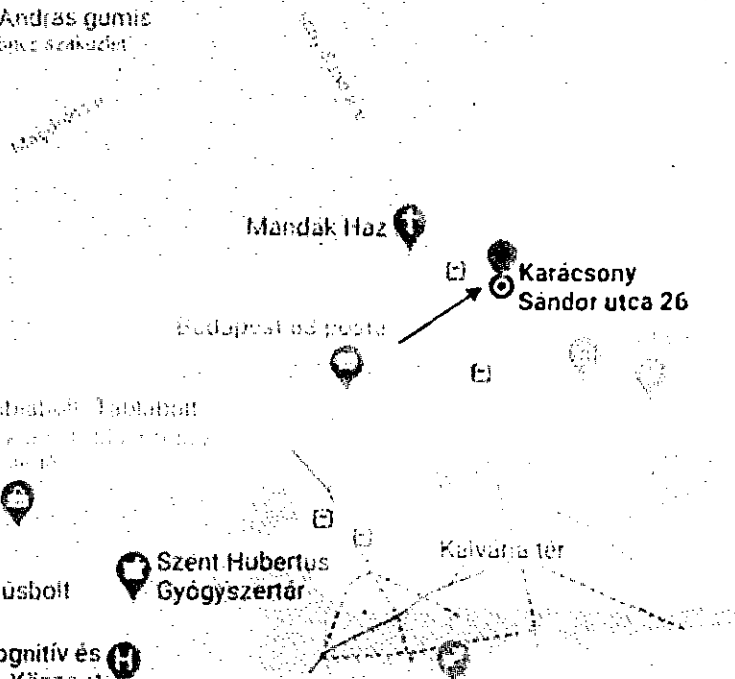
-2-

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

András gumis
évez szakaszt



EU Trádenet Kft

Fiumei út

01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. homlokzat



05. bejárat



06. utcafront



07. bejárat



08. szétszerelt elektromos hálózat



09. mennyezet



10. szétszerelt elektromos hálózat



11. belső tér

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'P', located in the bottom right corner of the page.



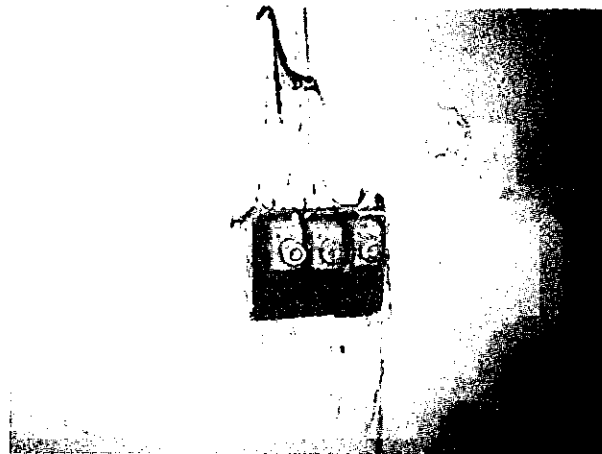
12. belső tér



13. pinceablak



14. mennyezeti világítás



15. biztosítéktábla

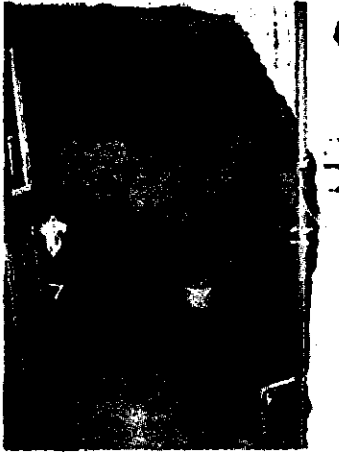


16. lekerített tároló



17. belső tér

SP



18. belső tér



19. falak állapota



20. átjáró a másik helyiségbe



21. falak állapota



22. átjáró a másik helyiségbe



23. szeméttel teli lépcső

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'P', located in the bottom right corner of the page.



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-671

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 4. pinceszint 2.



szám alatti

35076/0/A/30 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-671
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 4. pinceszint 2.
Helyrajzi száma	: 35076/0/A/30
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 90 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 90 m ² Fajlagos m ² ár: 136 072 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 645 m ²
Eszmei hányad	: 670 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	12 250 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-kettőszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	9 510 000 Ft
	azaz Kilencmillió-ötszázötvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	7 350 000 Ft
	azaz Hétmillió-háromszázötvenezer- 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 18.

2021 FEBR 23.



Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 4. pincszint 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	90,0 m ²
Helyrajzi száma:	35076/0/A/30
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolnanegyed kerületrésében, a Nagy Fuvaros és a Népszínház utcákat összekötő, egyirányú utcában található, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház utcafronti részének pincszintjén helyezkedik el, közvetlen utcai bejáratral. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a közbenső telekterületre épített, utcafronti zártsorú beépítésű társasház utcafronti részének pinceszintjén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejárattal. A pince + földszint + 3 emelet szint kialakítású épület az 1900-as évek elején épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat földszinti és első emeleti része kváderezett, a felsőbb szinteken kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt években felújításon esett át, a lábazati részen talaj menti vízsedési nyomokkal, az emeleti szinteken szerkezeti és esztétikai hiba nélkül. A magas tetőszerkezet cseréppel héjalt, az ereszcsonna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az északkeleti oldalon foghíj telek található az épület mellett, a tűzfal felújítandó állapotú.

Az albetét a Kis Fuvaros utca felől 166 cm bejárati magasságú, 44 cm széles, kétszárnyú, fémszerkezetű ajtón keresztül közelíthető meg, innen fémszerkezetű lépcsősor vezet a 290/300 cm belmagasságú utcafronti helyiségbe, ahonnan boltíves ajtónyíláson a belső raktár rész közelíthető meg. A falszerkezet egésze jelentősen amortizált állapotban van, a vakolat jelentős része hiányzik, a nyers téglafelületeken vízsedés okozta foltosodás nyomok láthatók. A födém szerkezet vasgerendái sok helyen kilátszanak, átrozsdásodtak. Közműrendszerek közül a víz-, és az elektromos rendszer kiépített, villanyóra nem található, a vízóra nem hitelesített. Fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. Az utcafront felé néző ablakok üvegezése hiányzik, a fémszerkezetek átrozsdásodtak. Összességében jelentős műszaki és esztétikai felújítást igénylő ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	~1920	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:	acélgerendás poroszsüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácscserekes magastető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett	jó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	nyers téglafelület, részben vakolva	felújítandó
Belső terek burkolata:	simított beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	beton	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó, fém szerkezetű ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	166 cm	
Átlagos belmagassága:	290/300 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	fa és fém szerkezet, üvegezés hiányzik	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépített rendszer	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített rendszer	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház homlokzata felújításban részesült az elmúlt évtizedekben, a kőporos vakolat egységes, csak a lábazati részen látható lokálisan vizesedés okozta vakolathiba. Az ereszcsonna állapota megfelelő, a felszíni vízelvezetés biztosítása megoldott. A belső homlokzat nem szemrevételezhető a szemle során.

Albetét:

A padló- és falburkolatok cserére szoruló, felújítandó állapotban vannak. Jelentős mértékű a - talaj menti csapadék okozta - vakolathiányosság. A falfelületek részben utólagos könnyűszerkezetes burkolattal ellátottak. Közcsatornára csatlakoztattott, WC, mosdó leválasztott kis helyiségben kiépített. A tartószerkezet előtt társasházi közös közművezetékek futnak.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával mért
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízóra nem található
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – nem kiépített, utcában elérhető
- Hőleadó berendezés – fűtési rendszer nem található
- Melegvíz-ellátás – melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem található
- Gvencseáramú berendezések – nincsenek.

Bérlői megjegyzés:

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

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
raktár	beton	vakolt	9,27 m ²	100%	9,27 m ²
raktár	beton	vakolt	31,98 m ²	100%	31,98 m ²
raktár	beton	vakolt	20,47 m ²	100%	20,47 m ²
raktár	beton	vakolt	22,74 m ²	100%	22,74 m ²
raktár	beton	vakolt+csempézett	5,37 m ²	100%	5,37 m ²
alapterületi korrekció			0,17 m ²	100%	0,17 m ²
Összesen:			90,00 m²		90,00 m²
Összesen, kerekítve:			90 m²		90 m²

Megjegyzés:

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



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon 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 újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi 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:	645 m ²
Eszmei hányad:	670 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	43,22 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	9 510 000 Ft , Kilencmillió-ötszáztfézer- 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, Kis Fuvaros utca 4. pinceszint 2.	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:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	90	80	52	380	270	342
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	39 900 000	45 000 000	51 000 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2020	2021
kinálat/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		-1%	-3%	24%	15%	21%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	0%	0%	-10%
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: vízesedés)		-10%	0%	-10%	0%	-10%
funkció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	5%	0%	0%
Összes korrekció:		-26%	-18%	14%	5%	-4%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		131 748	154 382	107 888	157 500	128 842
Fajlagos átlagár:		136 072 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 246 480 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 250 000 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, 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):

12 250 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kettőszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Kis Fuváros utca 4. pinceszint 2.	VIII., ker., Századosnegyed	VIII., ker., Századosnegyed	VIII., ker., Századosnegyed
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	90	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		16%	2%	24%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		6%	-8%	9%
Korrigált fajlagos alapár:		1 763 Ft/m ² /hó	1 325 Ft/m ² /hó	1 570 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 552 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 közművekkel, ingatlan.com/31982131
3. adat: Századosnegyed, fűtéssel rendelkező, emeleti elhelyezkedésű, fűthető raktár, nagy üvegfületekkel, ingatlan.com/31982133

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 552 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		70%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 173 312 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	58 666 Ft
Igazgatási költségek:	2%	23 466 Ft
Egyéb költségek:	5%	58 666 Ft
Költségek összesen:		140 797 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 032 515 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		12 150 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 150 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-egyszázötvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	12 250 000 Ft	100%	12 250 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 150 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			12 250 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 250 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-kettőszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 4. pincszint 2.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 12 250 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kettőszázötvenezer- 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 18.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<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 Közigazgatás és Polgármesteri Hivatal
 Budapest XI. kerület, 1121 Budapest, Fűző utca 71-71/S

Nem hiteles tulajdoni lap - Tulajdoni lap
 Megrendelés száma: 832009446214-2021
 2021.01.29

BUDAPEST VI. KER.
 Közfürdő: 35076/0/A/30 Lelőhely: az/30

BUDAPEST VI. KER. Kis Fuváros utca 4. pinceszint. ajtó: 2. Tulajdoni lap				
I. RÉSZ				
1. Az orsz. orv. szaktanács. oszt. engedélyezett	2. Személyi adatok	3. Személyi adatok	4. Személyi adatok	5. Személyi adatok
Név	Év	Év	Év	Év
1. Adatok	20	00	00	00
2. Adatok	20	00	00	00
3. Adatok	20	00	00	00
4. Adatok	20	00	00	00
5. Adatok	20	00	00	00

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYTÓ ERŐVEL NEM FÜGGŐKÉZIK

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Brass n. 63-67.), a Bp. VIII. 545. tulajdoni lapon 35076. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. Kisfuvaros u. 4. sz. alatt, 645 m² területű Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házigépellant a 568/1993. (X.26.) határozata alapján elidegenítésre kijelöltte és

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a végül szociális tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonosiársak egymás közötti jogviszonyait az 1977. évi 11. tv. rendelkezései és az alapító okirathoz foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA


A/ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (645 m²) területe és az azon lévő udvar területe, kerítés, kapu, járda, és kőburkolat
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kivitők, pülétek, épület külső vakolatai, III. közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.
- IV. Az épület tető szerkezete, létezései, bejáratai, és padlószőnyegek és szerelő-
sértyekkel együtt.

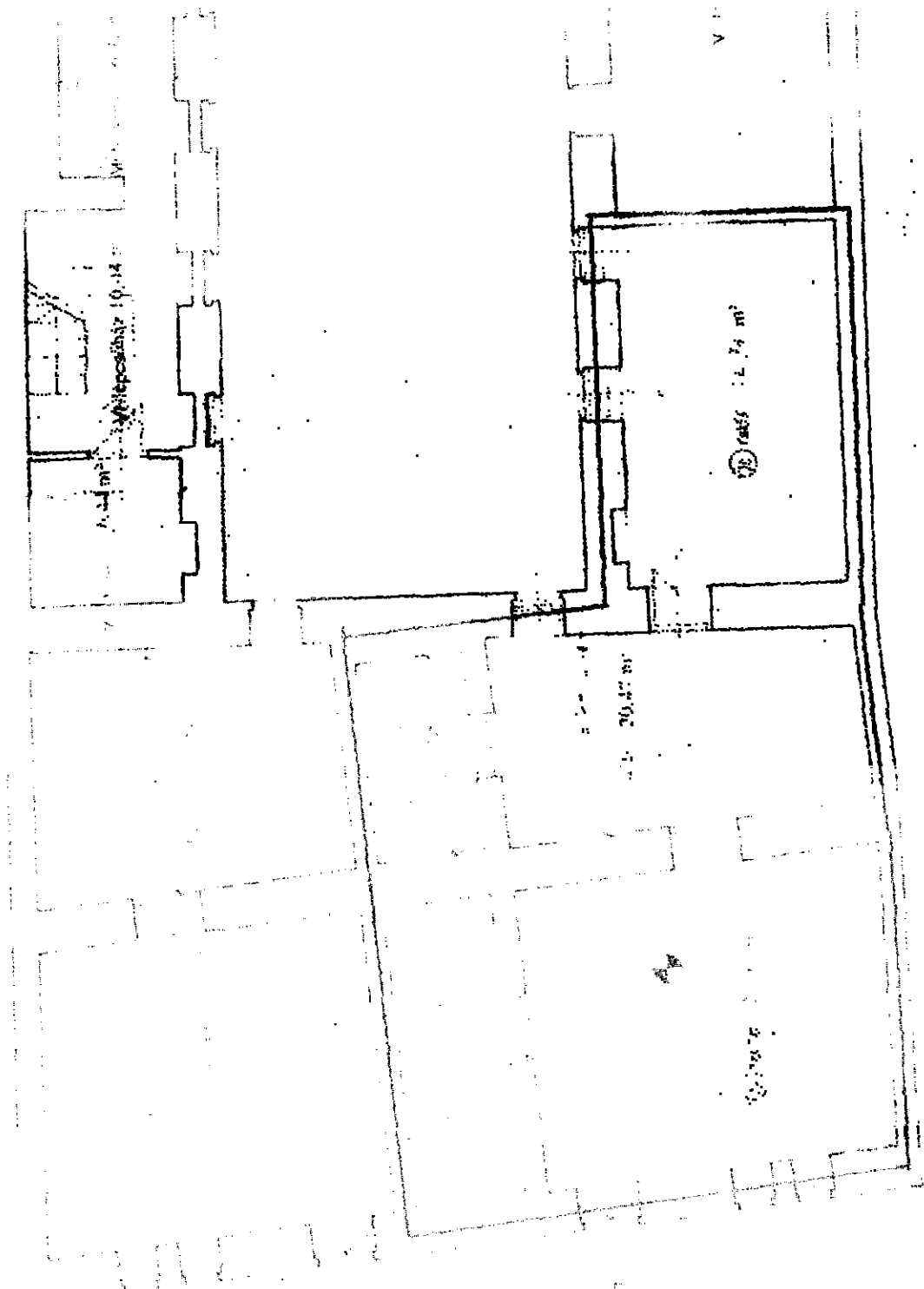
- 23. A JOZSEF V. ARCSI GYERMEKOTTELÉSI SZÁNTÓTEREKEN 20. SZÁMÚ TELKEK III em. 19. szobájában található konyhában konyhabútorok elhelyezése a közös tulajdonban lévő részekből 4,5-10,00 m² területre.
- 24. A JOZSEF V. ARCSI GYERMEKOTTELÉSI SZÁNTÓTEREKEN 20. SZÁMÚ TELKEK III em. 20. szobájában található konyhában konyhabútorok elhelyezése a közös tulajdonban lévő részekből 4,5-10,00 m² területre.
- 25. A JOZSEF V. ARCSI GYERMEKOTTELÉSI SZÁNTÓTEREKEN 20. SZÁMÚ TELKEK III em. 21. szobájában konyhában konyhabútorok elhelyezése a közös tulajdonban lévő részekből 3,32 m² alapterületű, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 2,97 m² területre.
- 26. A JOZSEF V. ARCSI GYERMEKOTTELÉSI SZÁNTÓTEREKEN 20. SZÁMÚ TELKEK III em. 22. szobájában konyhában konyhabútorok elhelyezése a közös tulajdonban lévő részekből 3,84 m² alapterületű, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 2,87 m² területre.
- 27. A JOZSEF V. ARCSI GYERMEKOTTELÉSI SZÁNTÓTEREKEN 20. SZÁMÚ TELKEK III em. 23. szobájában konyhában konyhabútorok elhelyezése a közös tulajdonban lévő részekből 4,57 m² alapterületű, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 4,87 m² területre.
- 28. A JOZSEF V. ARCSI GYERMEKOTTELÉSI SZÁNTÓTEREKEN 20. SZÁMÚ TELKEK III em. 24. szobájában konyhában konyhabútorok elhelyezése a közös tulajdonban lévő részekből 3,72 m² alapterületű, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 3,42 m² területre.
- 29. A JOZSEF V. ARCSI GYERMEKOTTELÉSI SZÁNTÓTEREKEN 29. SZÁMÚ TELKEK III em. 25. szobájában konyhában konyhabútorok elhelyezése a közös tulajdonban lévő részekből 3,14 m² alapterületű, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 2,84 m² területre.

30. A JOZSEF V. ARCSI GYERMEKOTTELÉSI SZÁNTÓTEREKEN 30. SZÁMÚ TELKEK III em. 26. szobájában konyhában konyhabútorok elhelyezése a közös tulajdonban lévő részekből 3,14 m² alapterületű, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 2,84 m² területre.

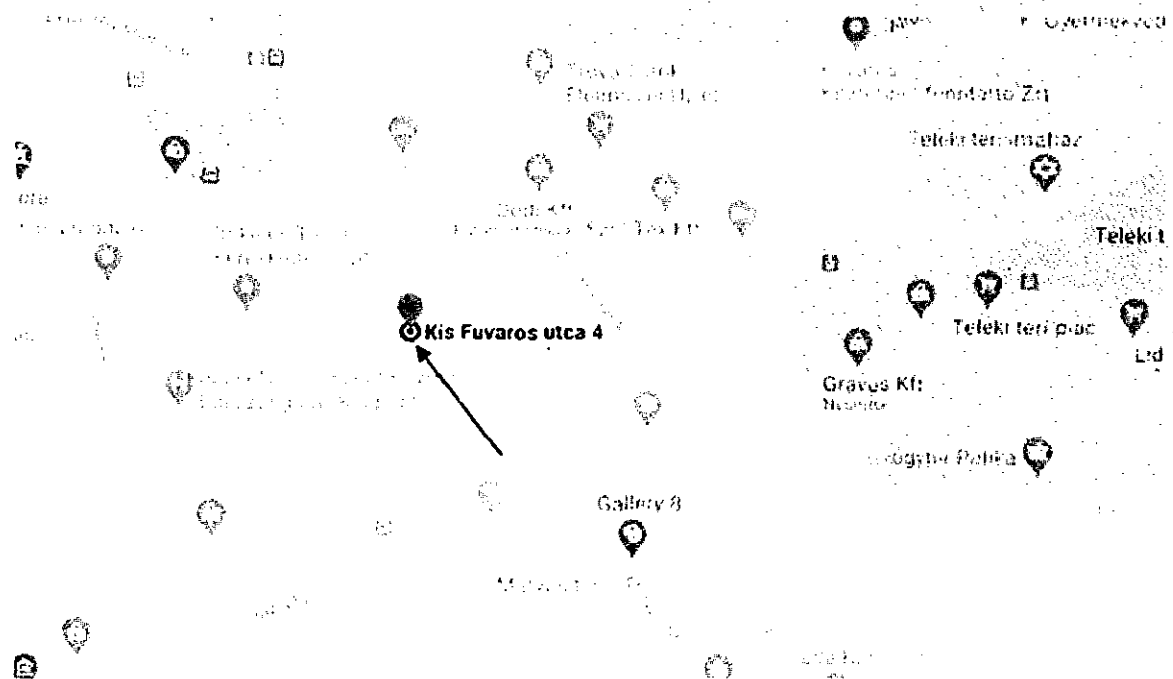
A fenti tervrajzok a 30. mellékletben találhatók.

225 

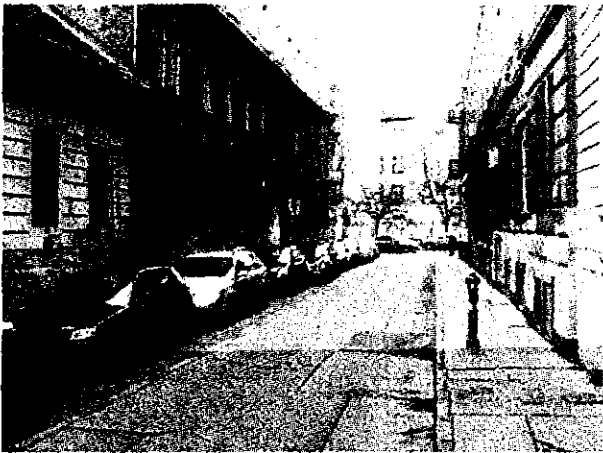
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



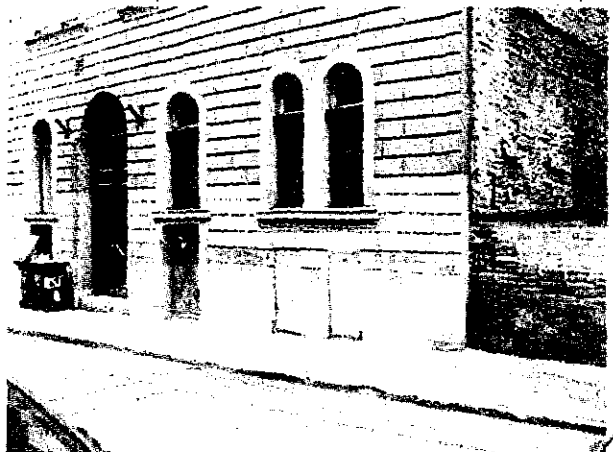
02. ingatlan környezete



03. utcafronti homlokzat



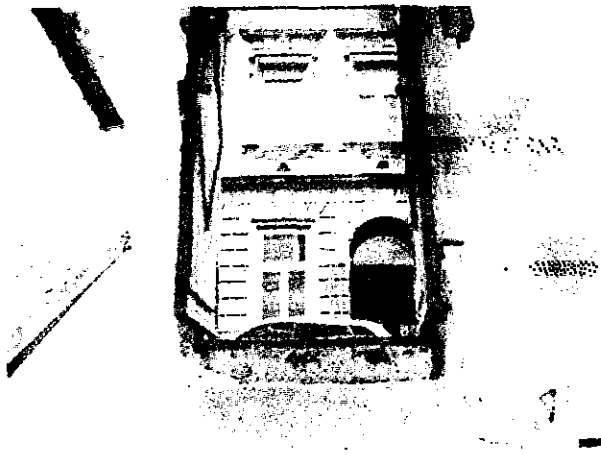
04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat, lábazat



06. ingatlan bejárati ajtó



07. ingatlan bejárati ajtó



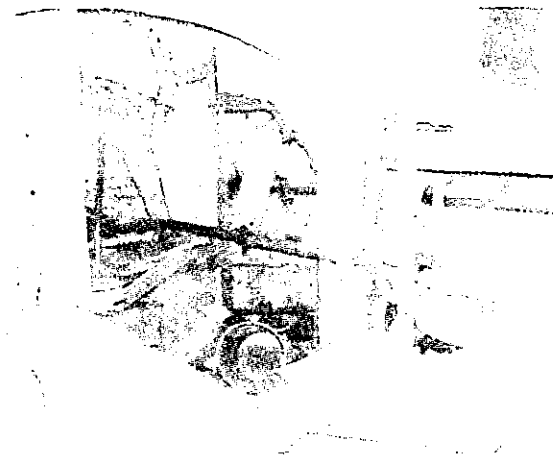
08. lépcsősor a pincszintre



09. raktár



10. raktár



11. raktár



12. falszerkezet



13. társasházi közös közműrendszerek,
födémszerkezet



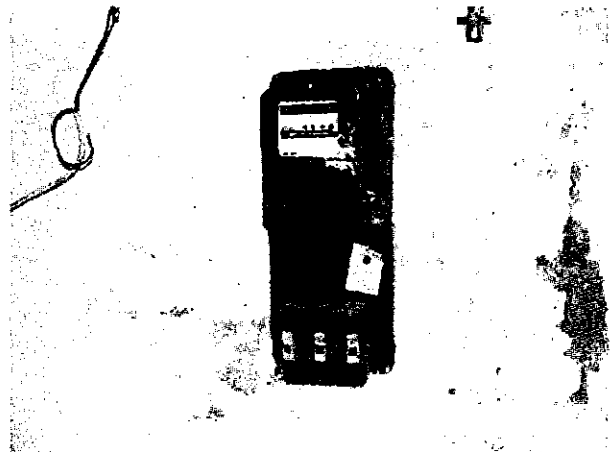
14. födémszerkezet



15. vízvételi lehetőség

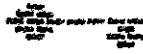


16. vizes blokk



17. villanyóra

90



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
Jozsef korut 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fovarosi Biróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-676

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 6. fsz.



sám alatti

35367/0/A/17 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-676
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 6. fsz.
Helyrajzi száma	: 35367/0/A/17
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 40 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 31 m ² Fajlagos m ² ár: 139 624 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 875 m ²
Eszmei hányad	: 454 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **4 330 000 Ft**
 azaz **Négymillió-háromszázharmincezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **2 620 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-hatszázhuszezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **2 600 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-hatszázezer- 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.

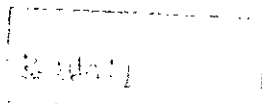
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 12.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 22.

2021 MÁRC 02.



OPK Ingatlanértékelési Intézet

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Lujza utca 6. fsz.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 40,0 m²
 Helyrajzi száma: 35367/0/A/17
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Magdolna utca és a Teleki László tér között fekszik, a Lujza utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A környéken jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek és egészségügyi ellátást biztosító intézetek találhatóak.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg fődémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártosúan beépített. Vélhetően a XIX. század vége - XX. század eleje körül épülhetett, tervezőjéről, építőjéről és építettségéről semmilyen pontos információ nincs. A ház hátsó épületszárnya gyenge állapotú, a tető több helyen sérült, a vízelvezetést biztosító csatorna, hiányos.

Az albetét a Tulajdoni lap és TAO szerint 40 m²-es raktár megnevezésű ingatlan, amely a természetben udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség. Alaprajzi adatok alapján az ingatlan két helyiségből áll, előtér és raktár. Az előtér elbontásra került, így csak egylégterű (a helyszíni szemle előtt lefalazott) raktár helyiségből áll. Belülről romos, a tetőszerkezet egy része beomlott, gazdaságos felújítása már nem valószínűsíthető, ezért a helyiség csak tárolásra alkalmas.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	hátsó épületszárny földszintes	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	romos-bontandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt, színezett	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	beton	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,50 m	magas
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az előtér helyiség nem került a hasznos alapterület számításba, mert fizikailag elbontották, így a hasznos tér, csak a raktár 2. helyiségből áll.

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 vakolata erőteljesen leromlott, erodált állapotban van, az utóbbi évtizedekben a karbantartási munkák hanyagolásának következtében. Talajmenti felvizesedés miatt a mintegy félméteres mészkőburkolat felett az ingatlan bejáratának környékén is jelentős szerkezeti hibák látszanak, a vakolat egésze jelentős mértékben hiányos.

Albetét:

Az albetét bejárata be lett falazva, így belülről nem tudtuk megnézni, de a külső homlokzat és a tetőszerkezet állapotából ítélve belülről romos, lepusztult.

- Elektromos áram – villanyóra kiépített, a hálózat felülvizsgálatot igényel
- Vívezeték – nincs
- Közcsatorna – nincs
- Gázvezeték – nincs
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezés – nincs

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár 1.			9,66 m ²	0%	0,00 m ²
raktár 2.			30,54 m ²	100%	30,54 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	100%	0,00 m ²
Összesen:			40,20 m²		30,54 m²
Összesen, kerekítve:			40 m²		31 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 környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. 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 újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	875 m ²
Eszmei hányad:	454 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	39,73 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	2 620 000 Ft , Kettőmillió-hatszázhúszezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 6. fsz.	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	31	80	52	71	342	178
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	7 990 000	51 000 000	29 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		177 638	188 654	101 282	134 211	151 180
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	1%	2%	16%	7%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	10%	10%	10%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	5%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-13%	-14%	12%	1%	-13%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		155 344	162 337	113 435	134 949	132 056
Fajlagos átlagár:		139 624 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 328 344 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 330 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

4 330 000 Ft

azaz Négymillió-háromszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 6. fsz.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	31	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		-1%	1%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	10%
Összes korrekció:		-11%	-9%	-7%
Korrigált fajlagos alapár:		1 400 Ft/m ² /hó	1 097 Ft/m ² /hó	1 293 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 263 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 263 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	328 885 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 16 444 Ft
Igazgatási költségek:	2% 6 578 Ft
Egyéb költségek:	5% 16 444 Ft
Költségek összesen:	39 466 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	289 419 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	4 130 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 130 000 Ft

azaz Négymillió-egyszázharmincezer- Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 330 000 Ft	100%	4 330 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 130 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			4 330 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 330 000 Ft

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Lujza utca 6. fsz.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 330 000 Ft**
 azaz **Négymillió-háromszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : **2021. február 12.**
 Szakvélemény érvényessége : **180 nap**
 Forgalomképesség értékelése : **forgalomképes**

Budapest, 2021. február 22.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Csúsz 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés
 Megrendelés szám: 500090446 273/2021
 2021.01.29

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35367/0/A/17 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 6. földvezetés "felülvizsgálat alatt"
 I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	szemesi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egész/fél		
szaktér	40	0/0	450/10000	önkormányzat
bejegyzés határozat	999/2007/1999/			
2. bejegyzés határozat: 32859/1996/1996 01 US				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségek.				

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyzés határozat, érkezési idő: 32859/1996/1996 01 US				
jogcím: eredeti felvitel				
jogallás: tulajdonos				
név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FOLGAMUTATÁSI HIVATAL				
cím: 1032 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 103. 1032				

I R E S Z

NEM HITELES TULAJDONI LAP

TULAJDONI LAP NYELV

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

rendelkeznek

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. Lujza u. 6. sz. épület.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

1.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviseelő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1c77. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házigazdának elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 795. tulajdoni lap: 35367 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Lujza u. 6. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8. / kezelésében lévő lakó házigazdát a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1955/11.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

11.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkoros tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzok és

- 2 -

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt d-
piteményrészek, berendezések és felszerelések az e-
gyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 875 m² te-
rülettel a beépítetlen részben lévő burkolattal
együtt.
- II. Alapozás, felmondtalpak, a külső homlokzat és lába-
zatok, pillérek, közbelső földés, zárófülke burkolat-
tal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és
egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb köz-
lekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő köznevezeték:
 - elektromos hálózat, a köznevezetékétől a kü-
lön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a köznevezetékétől a kü-
lön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berende-
zéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztás-
mérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok le-
csatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a körművezeték
rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok le-
csatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes körmű-
hálózata.

Építési költség

VI	feljáró	19,80 m ²
VII	tároló 1	74,64 m ²
VIII	tároló 2	10,75 m ²
IX	tároló 3	27,00 m ²
X	tároló 4	13,50 m ²
XI	tároló 5	19,70 m ²
XII	tároló 6	27,31 m ²

17. Az 1. albetét teljes felületére kerül a tervezett 19. sorozatú "Fest. Műhely" festék: raktár 1 alatt raktár, aljáról helyiségként 1. sz. helyiségként, valamint a szomszédos helyiségekkel.

454/10.000 m² négyed.

18. Az 2. albetét teljes felületére kerül a tervezett 19. sorozatú "Fest. Műhely" festék: raktár 2 alatt raktár, aljáról helyiségként 1. sz. helyiségként, valamint a szomszédos helyiségekkel.

121/10.000 m² négyed.

19. Az 3. albetét teljes felületére kerül a tervezett 19. sorozatú "Fest. Műhely" festék: raktár, aljáról helyiségként 1. sz. helyiségként, valamint a szomszédos helyiségekkel.

454/10.000 m² négyed.

19. albetét

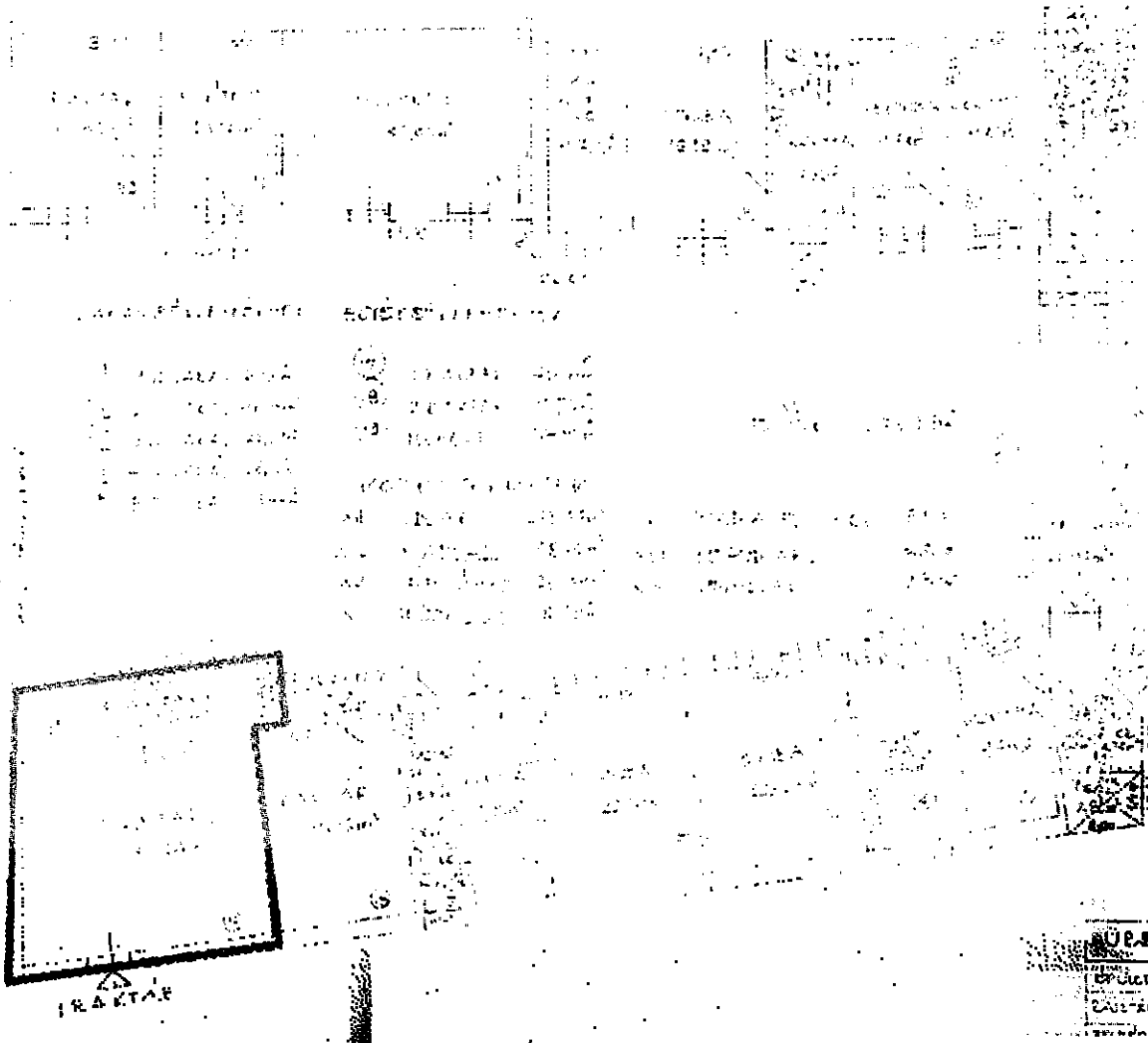
<u>19. albetét</u>		
raktár 1	11,92 m ²	
raktár 2	17,68 m ²	
<u>19. albetét</u>		29,60 m ²
<u>19. albetét</u>		29,60 m ²

<u>19. albetét</u>		
raktár 1	0,00 m ²	
raktár 2	30,54 m ²	
<u>19. albetét</u>		30,54 m ²

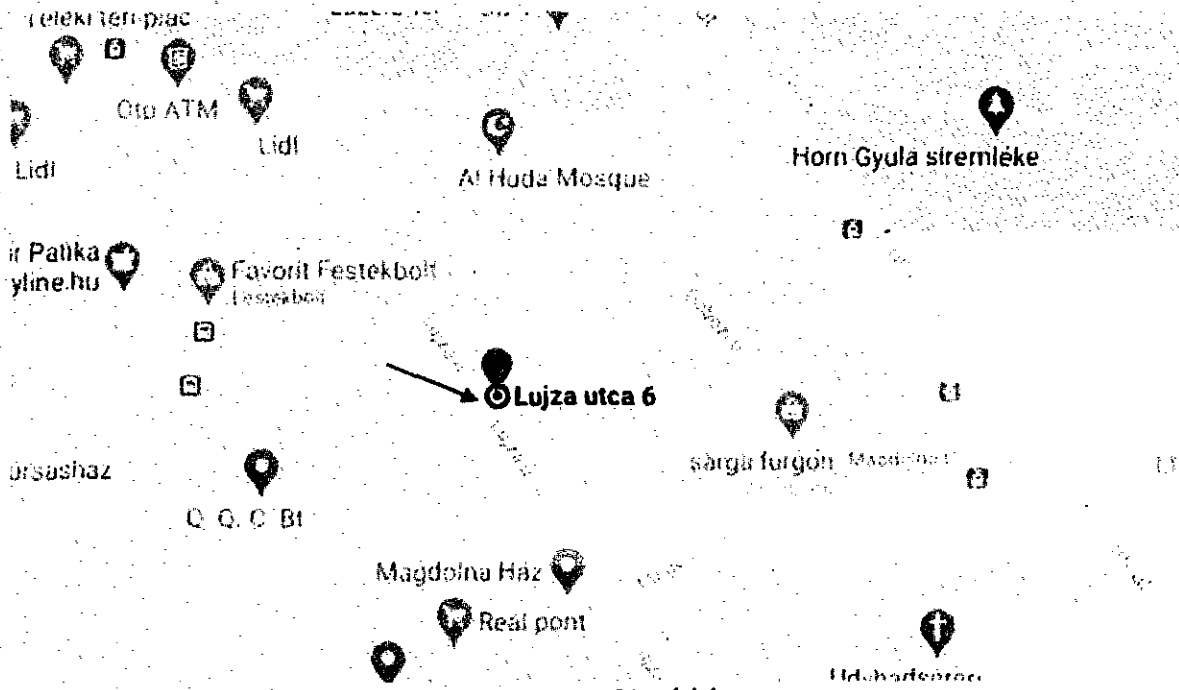
<u>19. albetét</u>		
raktár	15,15 m ²	
<u>19. albetét</u>		15,15 m ²

<u>19. albetét</u>		
raktár 1	24,01 m ²	
raktár 2	17,10 m ²	
raktár	7,12 m ²	
<u>19. albetét</u>		48,23 m ²

ALAPRAJZ



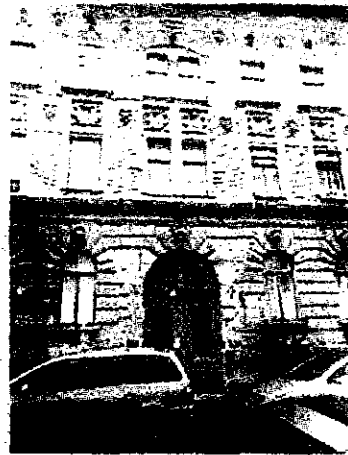
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



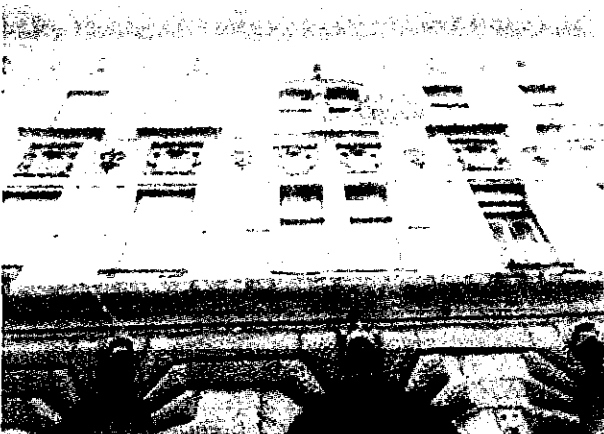
01. térkép



02. utcakép



03. sarokhomlokzat



04. utcakép



05. homlokzat



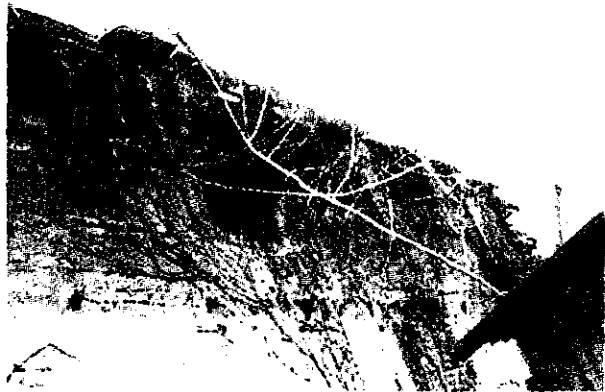
06. belső udvar



07. homlokzat



08. elbontott előtér



09. tetőszerkezet



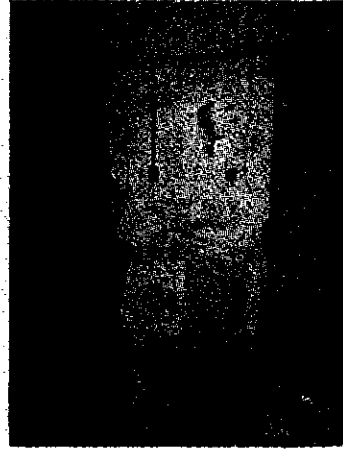
10. bejárat



11. belső tér



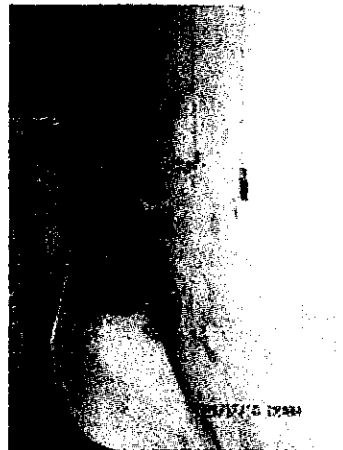
12. mennyezet



13. belső falazat



14. villanyóra



15. falazat állapota

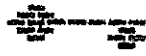


16. belső állapot



17. padozat





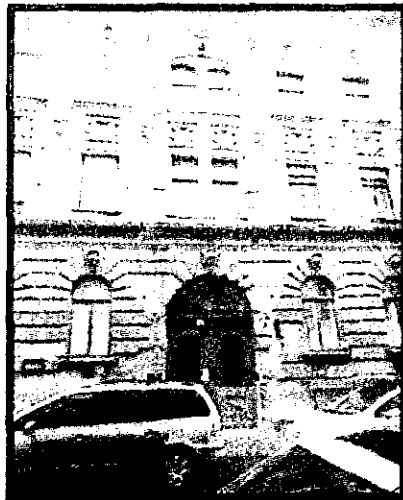
CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-677

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 6. fsz.



sám alatti

35367/0/A/18 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2021. február

Független | Megbízható | Értékmérő

S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-677
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 6. fsz.
Helyrajzi száma	: 35367/O/A/18
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 15 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 15 m ² Fajlagos m ² ár: 140 829 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 875 m ²
Eszmei hányad	: 171 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
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: **2 110 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-egyszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **990 000 Ft**
azaz **Kilencszázkilencvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **1 270 000 Ft**
azaz **Egymillió-kettőszázhetvenezer- Ft .**

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

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

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

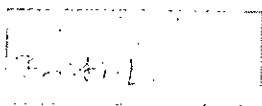
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 12.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 22.

2021 MAREC 02.



OPR-Vagyonteleki Kft.

(Handwritten signature)

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Lujza utca 6. fsz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	15,0 m ²
Helyrajzi száma:	35367/0/A/18
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Magdolna utca és a Teleki László tér között fekszik, a Lujza utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. A környéken jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek és egészségügyi ellátást biztosító intézetek találhatóak.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjait magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a XIX. század vége - XX. század eleje körül épülhetett, tervezőjéről, építőjéről és építettségéről semmilyen pontos információ nincs. A ház hátsó épületszárnya gyenge állapotú, a tető több helyen sérült, a vízvezetést biztosító csatorna, hiányos.

Az albetét a Tulajdoni lap és TAO szerint 15 m²-es raktár megnevezésű ingatlan, amely a természetben udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség. A belső tér egy légterű, romos állapotú, valamikor lakásként használhatták. Régebben galériázott volt, most már csak a tartó lécek láthatók. Vízvételi lehetőség biztosított, azonban a vízvezetékek a falból ki vannak szedve és vízóra nincs kiépítve. Gáz nincs bevezetve a helyiségbe, fűtése nincs. Elektromos áram kiépített, villanyóra leszerelve. Padozat beton burkolatú, a falak vakoltak, rossz műszaki állapotúak.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot.
Épület szintbeli kialakítása:	hátsó épületszárny földszintes	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:		
Vizes helyiség(ek) burkolata:		
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,50 m	
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler (nem működik)	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	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:

Az utcafronti homlokzat vakolata erőteljesen leromlott, erodált állapotban van, az utóbbi évtizedekben a karbantartási munkák hanyagolásának következtében. Talajmenti felvizesedés miatt a mintegy félméteres mészkőburkolat felett az ingatlan bejáratának környékén is jelentős szerkezeti hibák látszanak, a vakolat egésze jelentős mértékben hiányos.

Albetét:

A helyiség falazata és a mennyezete vakolathiányos, valamint nagyfokú beázás nyomok látható, amely a tetőszerkezet gyenge, romos állapota miatt alakult ki.

- Elektromos áram – kiépített, de felülvizsgálandó, mérőóra leszerelve
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített mérőórával nem rendelkezik, vízvezetékek lógnak
- Közcsonna – kiépített
- Gázvezeték – nincs bekötve az albetétbe
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – villanybojler, nem működik
- Gyengeáramú berendezés – nincs

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
raktár	beton	vakolt	15,15 m ²	100%	15,15 m ²
mérésli korrekció			-0,15 m ²	100%	-0,15 m ²
Összesen:			15,00 m ²		15,00 m ²
Összesen, kerekítve:			15 m ²		15 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások beclése 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-kinálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi 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:	875 m ²	
Eszmei hányad:	171	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,96 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,3	
Telek eszmei értéke:	990 000 Ft	, Kilencszázkilencvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 6. fsz.	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	15	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		3%	2%	3%	16%	8%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	10%	10%	10%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	5%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-12%	-13%	13%	1%	-12%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		156 765	163 846	114 246	136 022	133 265
Fajlagos átlagár:		140 829 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 112 435 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 110 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

2 110 000 Ft

azaz Kettőmillió-egyszázötzezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 6. fsz.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	15	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		1%	3%	5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	10%
Összes korrekció:		-10%	-7%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		1 425 Ft/m ² /hó	1 116 Ft/m ² /hó	1 315 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 286 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 286 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	162 036 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 8 102 Ft
Igazgatási költségek:	2% 3 241 Ft
Egyéb költségek:	5% 8 102 Ft
Költségek összesen:	19 444 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	142 592 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	2 040 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 040 000 Ft

azaz Kettőmillió-negyvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	2 110 000 Ft	100%	2 110 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 040 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			2 110 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 110 000 Ft

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Lujza utca 6. fsz.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 2 110 000 Ft
azaz Kettőmillió-egyszáztízezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. február 12.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. február 22.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

- | | |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <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. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tétjes utasítással

Megrendelés szám: 8906004/36284/2021

2021.01.29

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35367/0/A/18 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 6 földszint. "Földhivatali alatti"				
I RÉSZ				
1. Az egyén önálló ingatlan adatai. megnevezés	terület m ²	szobák száma egysz./kétl.	szemes hányad	tulajdoni jog
raktár	15	0 0	171/10000	bnkrm. v. n.
bejegyző határozat: 999997/1099/				
2. bejegyző határozat: 32859/3996/1995 01 05				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott részhányadok.				
II RÉSZ				
3. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat: 32859/3996/1995 01 05				
jog cím: eredeti földhivatali				
jogallás tulajdonos				
név: BUDAPESTI ÉRTÉKPAPÍR ÉRTÉKESÍTŐ ZRT.				
székhely: 1051 Budapest, Lujza utca 6. fsz. Hrsz: 35367/0/A/18				
III RÉSZ				
IVM TARTALOM: 4/2020.ÉVI				
TULAJDONI LAP VEGY				

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

Endelkezik

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. Lujza u. 6. sz. épület.

TÁRSASHÁZTULAJDONI 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, Westelényi u. 41/ mint megbízott 1992. évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 795 tulajdoni lapon 35367 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Lujza u. 6. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./kezelésében lévő lakó háziingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

Társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1955/11.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanok (szekély) hozzájárulást tartalmazó tulajdoni illetőséggel együtt a bevezetett egyéni tervezett vásárlási szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások helyrehozakodó költségei mindenkor közös tulajdonban maradnak, kivéve a jelen okiratban csatolt tervrajzban

- 2 -

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrésztlet 875 m² területtel a beépítetlen részben lévő területtel együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kőanyagok szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőszettjei, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben levő 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 körű hálózata.

Közös területek

Pinceazulár

VI	feljáró	19,80 m ²
VII	tároló 1	74,64 m ²
VIII	tároló 2	10,75 m ²
IX	tároló 3	27,00 m ²
X	tároló 4	12,90 m ²
XI	tároló 5	14,20 m ²
XII	tároló 6	27,31 m ²

17. Az Inkubátorház felépítéséhez kérik a tervezési "Fert. Raktár 1" néven jelölt, a "Fertőtisztogatás" alatt "Fert. Raktár 1" alatti raktár helyiségek "1. sz. Raktár" néven jelölt területét, valamint a "Fertőtisztogatás" területét.

454 / 10.000 m² terület.

18. Az Inkubátorház felépítéséhez kérik a tervezési "Fert. Raktár 2" néven jelölt, a "Fertőtisztogatás" alatt "Fert. Raktár 2" alatt "Fert. Raktár 2" alatti raktár helyiségek "2. sz. Raktár" néven jelölt területét, valamint a "Fertőtisztogatás" területét.

171 / 10.000 m² terület.

19. Az Inkubátorház felépítéséhez kérik a tervezési "Fert. Raktár 3" néven jelölt, a "Fertőtisztogatás" alatt "Fert. Raktár 3" alatt "Fert. Raktár 3" alatti raktár, előtér, műhely helyiségeket "3. sz. Raktár" néven jelölt területét, valamint a "Fertőtisztogatás" területét.

600 / 10.000 m² terület.

NYV 5. 1086. HRSZ. 35367/0/A/18

Fertőtisztogatás

15. albetét: Fincóban 1. sz. Raktár

Raktár 1	21,32 m ²
Raktár 2	35,00 m ²

56,32 m²
/ 15 m² /

16. albetét: Fincóban 2. Raktár

Raktár	29,68 m ²
--------	----------------------

29,68 m²
/ 30 m² /

Fertőtisztogatás

17. albetét: Fert. 1. Raktár

raktár 1	9,06 m ²
raktár 2	30,54 m ²

39,60 m²
/ 40 m² /

18. albetét: Fert. 2. sz. Raktár

raktár	15,15 m ²
--------	----------------------

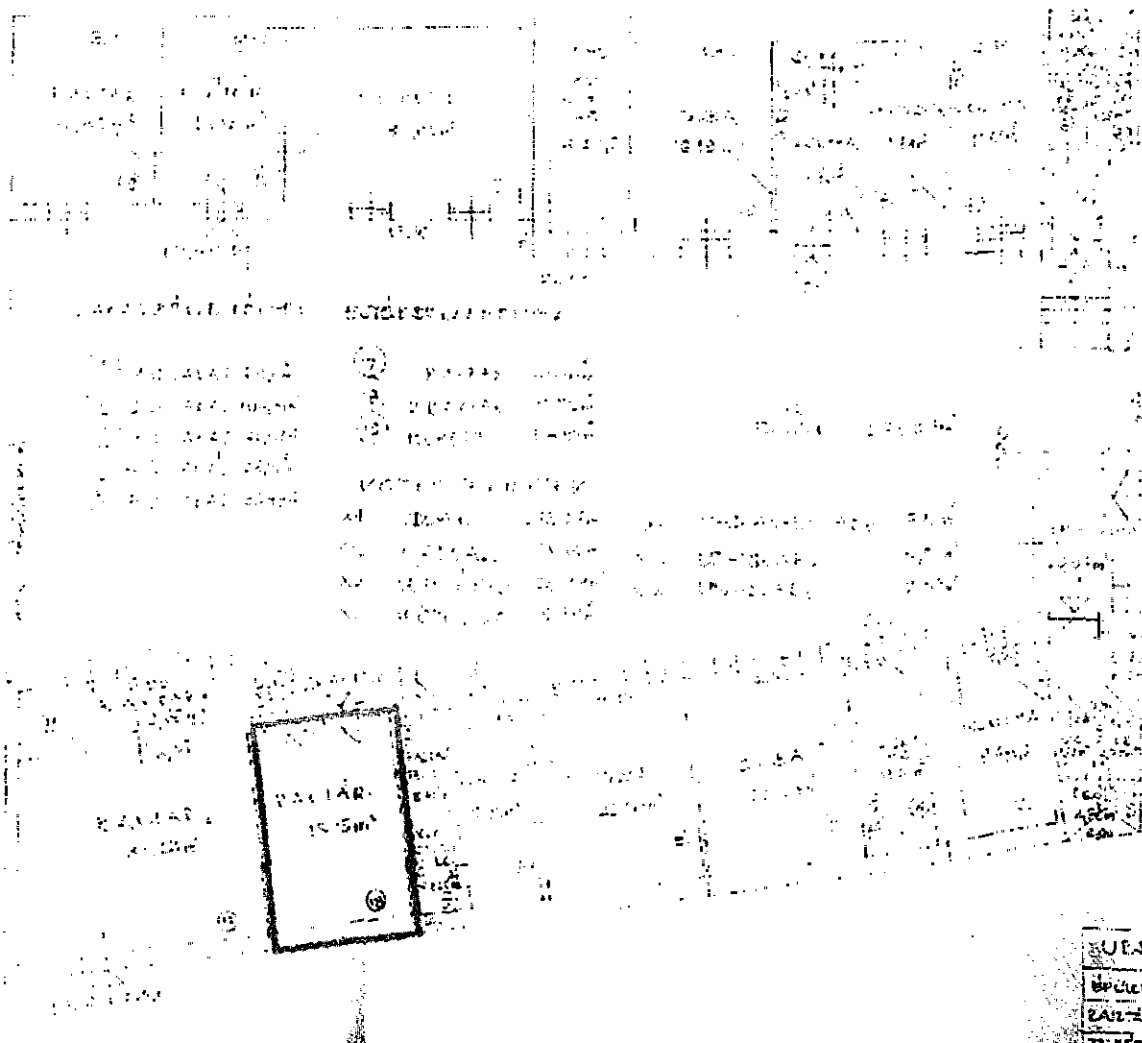
15,15 m²
/ 15 m² /

19. albetét: Fert. Műhely

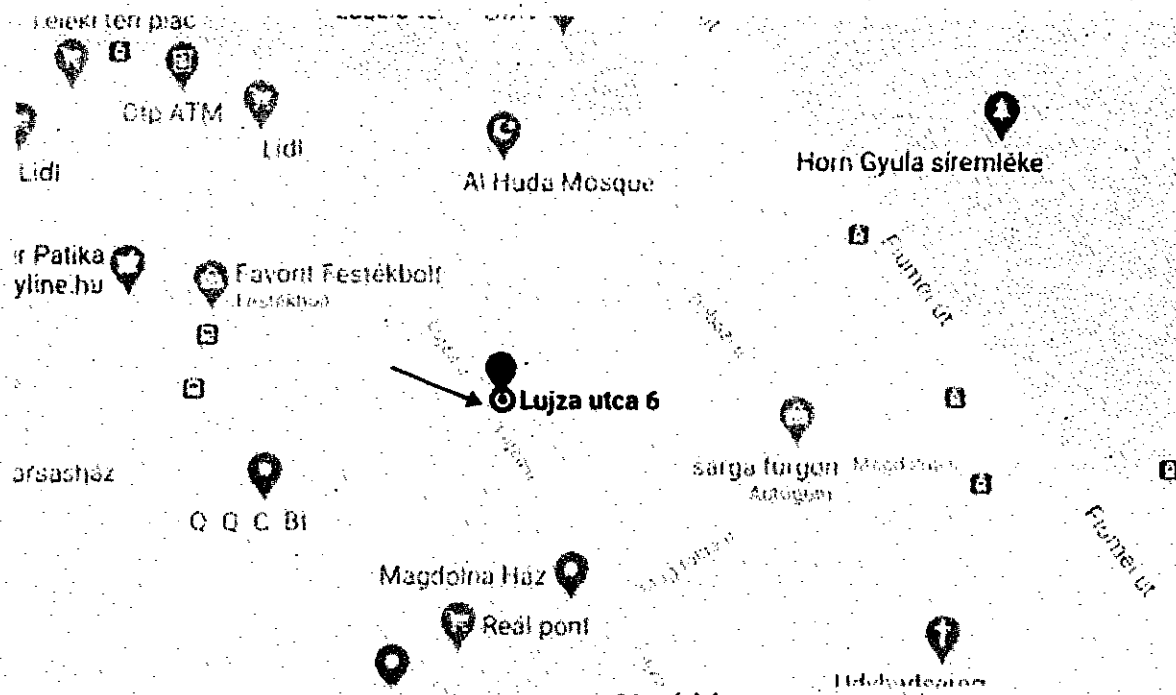
raktár	19,00 m ²
előtér	17,50 m ²
műhely	20,50 m ²

57,00 m²
/ 60 m² /

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



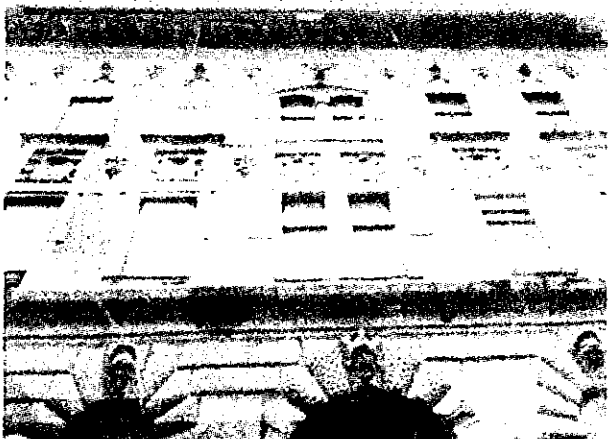
01. térkép



02. utcafront



03. homlokzat



04. emeleti szintek



05. felújított kapubejárat



06. belső udvar



07. belső udvar



08. növényzettel benőtt falazat



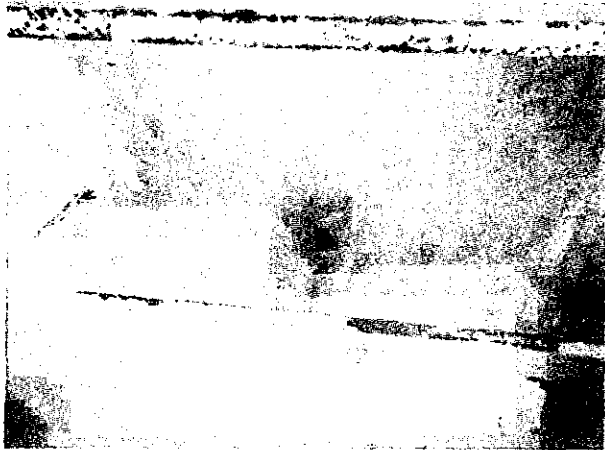
09. tetőszerkezet



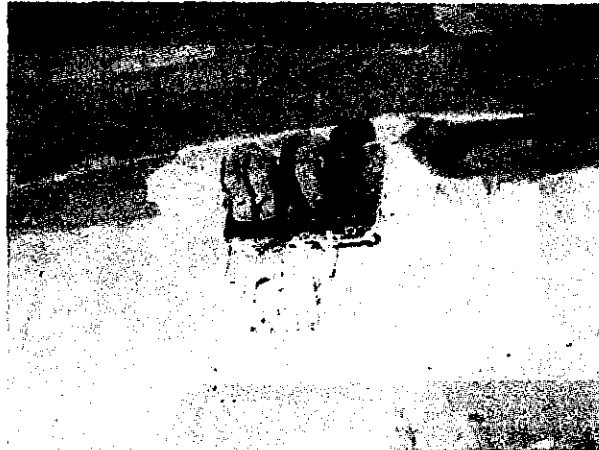
10. bejárat



11. belső tér



12. átázott mennyezet



13. biztosítéktábla



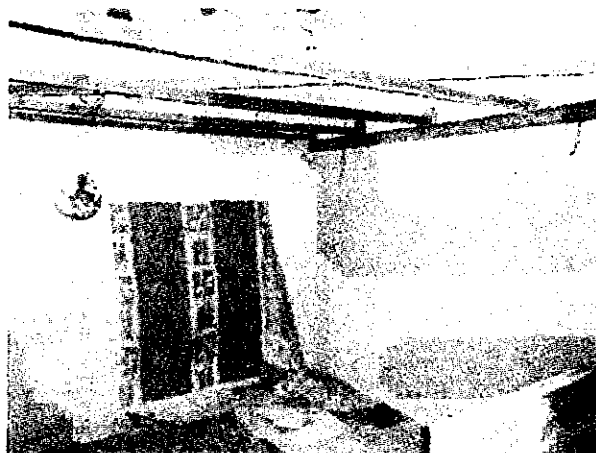
14. villanybojler



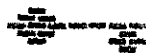
15. lábazati vakolatomlás



16. átázott mennyezet



17. belső tér



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-674

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Dobozi utca 11. pinceszint.



sorszám alatti

35380/0/A/1 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-674
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Dobozi utca 11. pincszint.
Helyrajzi száma	: 35380/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 115 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 115 m ² Fajlagos m ² ár: 132 023 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 677 m ²
Eszmei hányad	: 865 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **15 180 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **12 880 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **9 110 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-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 60%-ában határoztunk meg.

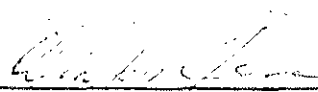
Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. február 3.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. február 15.

2021 FEBR 23.

Ingatlan-értékelő



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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Dobozi utca 11. pincészlnt.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 115,0 m²
 Helyrajzi száma: 35380/0/A/1
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
 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 Magdolnanegyed kerületrész keleti szélén, a Fiumei úttal párhuzamosan futó, szilárd burkolattal ellátott utcában található, utcafronti zártosított beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el. A parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

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

foghíj telek határolja. Az épület pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású, a földszinten 1 utcafronti üzlethelyiség mellett lakások, az emeleti szinteken lakások kerültek kialakításra. A társasház utcafronti homlokzata kváderezett, kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt években nem részesült felújításban, a lábazat műkö burkolata repedezett, felette a vakolat kis részben hiányos, de jelentősebb szerkezeti/esztétikai hiba nem látható. Az épület mellett, annak dél-keleti oldalán foghíjtelek található. A fa ácsszerkezetű magastető cseréppel héjalt, az ereszcsontra megfelelő állapotú, a felszíni vízelvezetést biztosítja. A belső udvar és a belső homlokzat állapotáról információ nem áll rendelkezésre.

Az albetét közvetlen a Dobozi utca felől érhető el, a 230 cm bejárati magasságú bejárata fém rolóval takart, mögötte a bejárati ajtó szárny szerkezete eltávolítva. A belső tér beton lépcsősoron keresztül közelíthető meg. A falszerkezet egésze jelentősen amortizált állapotban van, a vakolat jelentős része hiányzik, a nyers téglafelületeken vízesedés okozta foltosodás nyomok láthatók. Közműrendszerek közül az összes rendszer kiépített, gáz- és vízóra fellelhető, villanyóra nem található. Fűtési és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A falszerkezet előtt a társasház fő közműhálózatának vezetékai futnak. A padozat jellemzően simított beton, szerkezeti egységes, a korábbi vízes helyiségekben mázas fal- és padlóburkolat elhelyezett. Közvetlen átjárás lehetőség biztosított a szomszédos társasházba, az ajtó a szemle során nem nyitható. Az utcafront felé néző homlokzati nyílászárók üvegezése hiányzik, természetes fény nem jut a belső térbe. A látható fémszerkezetek átrozsdásodtak. Összességében jelentős műszaki és esztétikai felújítást igénylő ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	~1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszcsüveg földem	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű, összetett magastető,	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vízes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	gyenge
Vízes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém roló, a mögötte található ajtó szárny szerkezete eltávolítva	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	230 cm	magas
Átlagos belmagassága:	220 cm	alacsony
Belső nyílászárók:	nincsenek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, 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 zártosorú beépítésű épület utcafronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, a kvaderezés kőporos vakolata elpiszkolódott, néhol vakolatpergés, folytonossági hiányosság látható. A lábazati rész műkö burkolata egységes, a beépített pincszinti nyílászáróknál hőingadozásból adódó repedezettséggel, egyéb - talaj menti vizesedésből adódó - foltosodás, vakolatpergés itt sem látható. A fa ácsszerkezetű magas tető cserép héjalású, megfelelő állapotú ereszcatorna rendszerrel, amely a felszíni vízvezetést biztosítja.

Albetét:

Az ingatlan falszerkezetének burkolata jelentősen amortizált állapotban van. Jelentős mértékű - talaj menti vizesedés okozta - vizesedési nyomok tapasztalhatók. A bejárati ajtó szárnyszerkezete hiányzik, az előtte található fémroló átrozsdásodott, a szemle időpontjában nem zárható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyóra nem fellelhető
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik, belső vízhálózatra nem kapcsolódik
- Közcatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- 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. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekcio	Hasznos
lépcső	beton	vakolt+meszelt	3,51 m ²	100%	3,51 m ²
tároló	beton	vakolt+meszelt	44,56 m ²	100%	44,56 m ²
konyha	beton	festett+csempe	7,70 m ²	100%	7,70 m ²
zuhanyzó	beton	festett+csempe	8,40 m ²	100%	8,40 m ²
tároló	beton	vakolt+meszelt	16,13 m ²	100%	16,13 m ²
tároló	beton	vakolt+meszelt	28,13 m ²	100%	28,13 m ²
előtér	beton	vakolt+meszelt	3,15 m ²	100%	3,15 m ²
WC	beton	festett+csempe	2,98 m ²	100%	2,98 m ²
alapterületi korrekció			0,44 m ²	100%	0,44 m ²
Összesen:			115,00 m²		115,00 m²
Összesen, kerekítve:			115 m²		115 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
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. 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 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 költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	677 m ²	
Eszmei hányad:	865	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	58,56 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	12 880 000 Ft	, Tizenkettőmillió-nyolcszáznyolcvanezer Ft.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dobozi utca 11. 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:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	115	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		-3%	-5%	22%	13%	19%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	0%	0%	-10%
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)		-10%	0%	-10%	0%	-10%
funkció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-28%	-20%	7%	3%	-6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		128 047	150 451	101 194	154 375	126 046
Fajlagos átlagár:		132 023 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		15 182 645 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		15 180 000 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, 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):

15 180 000 Ft

azaz Tizenötmillió-egyszáznyolcvanezer- 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 11. pincszint.	VIII., ker., Századosnegyed	VIII., ker., Századosnegyed	VIII., ker., Századosnegyed
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	115	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		14%	-1%	22%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		4%	-11%	7%
Korrigált fajlagos alapár:		1 721 Ft/m ² /hó	1 289 Ft/m ² /hó	1 534 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 515 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 közművekkel, ingatlan.com/31982131
3. adat: Századosnegyed, fűtéssel rendelkező, emeleti elhelyezkedésű, fűthető raktár, nagy üvegfelületekkel, ingatlan.com/31982133

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 515 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	70%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 463 490 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	73 175 Ft
Igazgatási költségek:	2%	29 270 Ft
Egyéb költségek:	5%	73 175 Ft
Költségek összesen:	175 619 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:	1 287 871 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:	15 150 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 150 000 Ft

azaz Tizenötmillió-egyszázötvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a 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:	15 180 000 Ft	100%	15 180 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	15 150 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			15 180 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 180 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

277

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1086 Budapest, Dobozi utca 11. pinceszint.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 15 180 000 Ft
azaz Tizenötmillió-egyszáznyolcvanezer 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"/>
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"/>

TULAJDONLAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest XI. kerület, Dobozi utca 11. 1086 Budapest F1 4/5

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadás
Mégrendelés száma: 8100134-062491021
2021-01-19

BUDAPEST VITELI KÖZ.

Közforgalom 35380/0/A/1 helyrajzi szám

ELŐR BUDAPEST VITELI KÖZ. Adatszám: 35380/0/A/1, pincszintű "Földhivatali alatti" TERÜLET

1. Az egyes épületek azonosítására megnevezés	terület méter négyzetben	szomszédos tel. méter négyzetben	szomszédos tel. méter négyzetben	terület méter négyzetben	terület méter négyzetben
Jellemzők	125	0	0	0	0
terület méter négyzetben	125	0	0	0	0

1. megjelölt határolás: 05010 170000 00 02 13
Tartalom: Az alaprajz elosztás szerinti meghatározott helyiségek.

0 HRSZ

2. tulajdoni részletek
megjelölt határolás: 05010 170000 00 02 13
Tartalom: 12.1. és 12.2.1. sz. helyiségek
Tulajdonos: Budapesti Vízellátó Rt.
Cím: 1047 BUDAPEST VITELI KÖZ. Adatszám: 35380/0/A/1

0 HRSZ

1086 BUDAPEST VITELI KÖZ.

TULAJDONLAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest Fővárosi Törvényhatósági Bizottság

1000 0201

41

2000 0201
41

2000 FEBR 20
K-38/11
11/1
11/1
11/1

Társasháztulajdont
alapító okirat

Budapest VIII. ker., Dobozi utca. 11.

(Hrsz.: 35380)

1999.

Budapest VIII. kerület

Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdoni alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Dobozi utca 11.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Kisfalud Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT (1082. Bp. VIII. ker. Kisfaludy u. 39. sz.), az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35380 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Dobozi utca 11. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező háziingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - az 1993. évi LXXVIII. sz. II és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 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, Dobozi utca 11. Társasház****II. A közös és külön tulajdon**

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

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

- | | | |
|------|--|-----------------------|
| I. | Telek | 677,50 m ² |
| II. | Alapok és felmenő teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak, pillérek, kérnnyek, telekhatároló kerítések. | |
| III. | Közbenjáró és zárófödémek, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, függőfolyosók szerkezete) az épületek szigetelését, lépcsők szerkezetei burkolattal együtt, a földemelnél és lépcsőknel a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül. | |

Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11.

2. oldal

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

I. emelet:		
XXIX.	légakna:	0,80 m ²
XXX.	lépcsőház	19,17 m ²
XXXI.	közös WC:	8,33 m ²
XXXII.	függőfolyosó	30,50 m ²
XXXIII.	légakna:	0,65 m ²
Összesen:		59,45 m ²
II. emelet		
XXXIV.	lépcsőház:	19,58 m ²
XXXV.	közös WC:	8,84 m ²
XXXVI.	függőfolyosó	30,50 m ²
Összesen		58,92 m ²
III. emelet:		
XXXVII.	lépcsőház:	19,58 m ²
XXXVIII.	közös WC:	9,10 m ²
XXXIX.	függőfolyosó:	30,50 m ²
Összesen:		59,18 m ²
Padlás:		
XL.	padláslépcső.	1,98 m ²
XLI.	padláster.	371,93 m ²
Összesen:		373,91 m ²

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

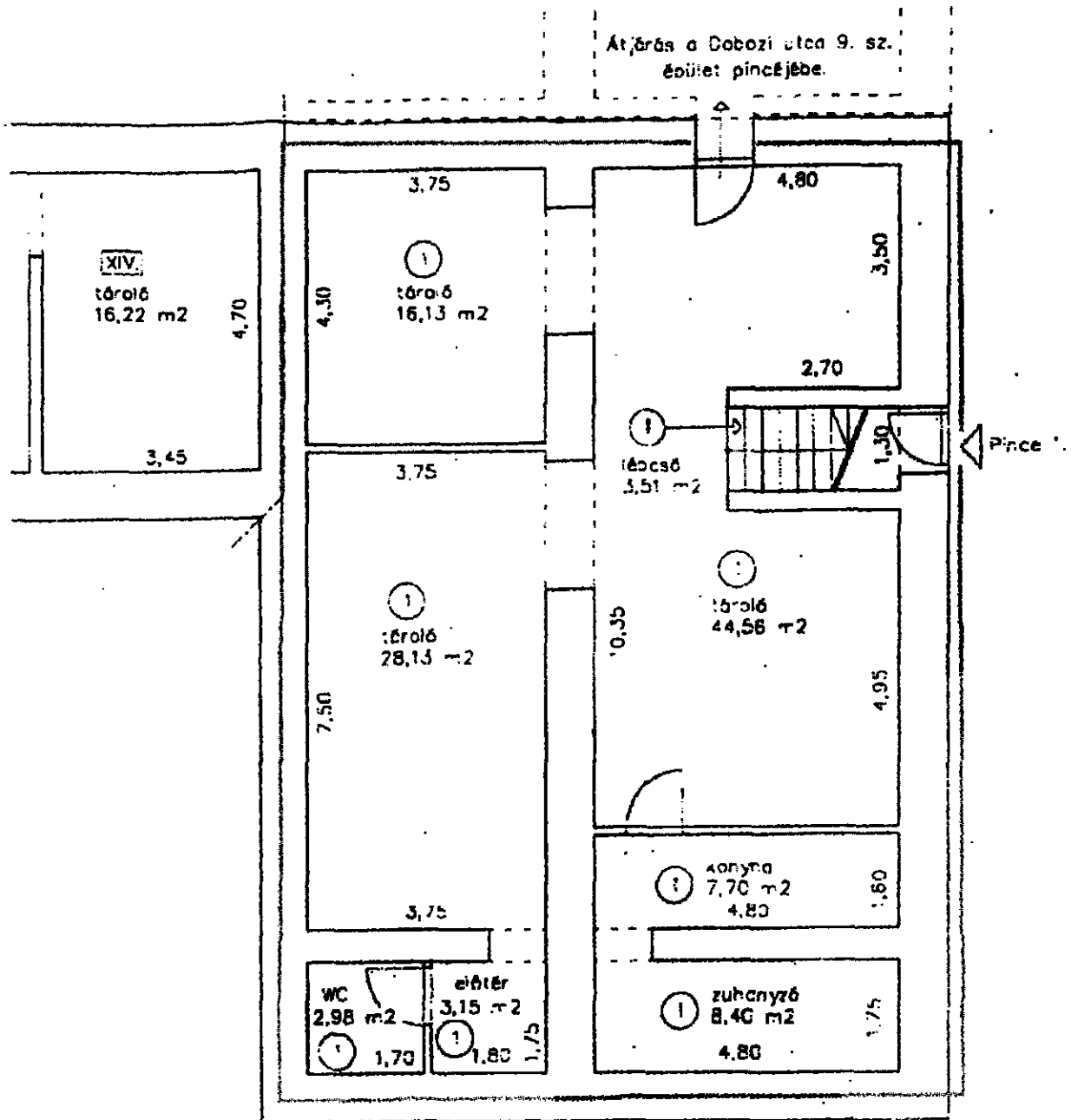
A társasházhoz összesen 4 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

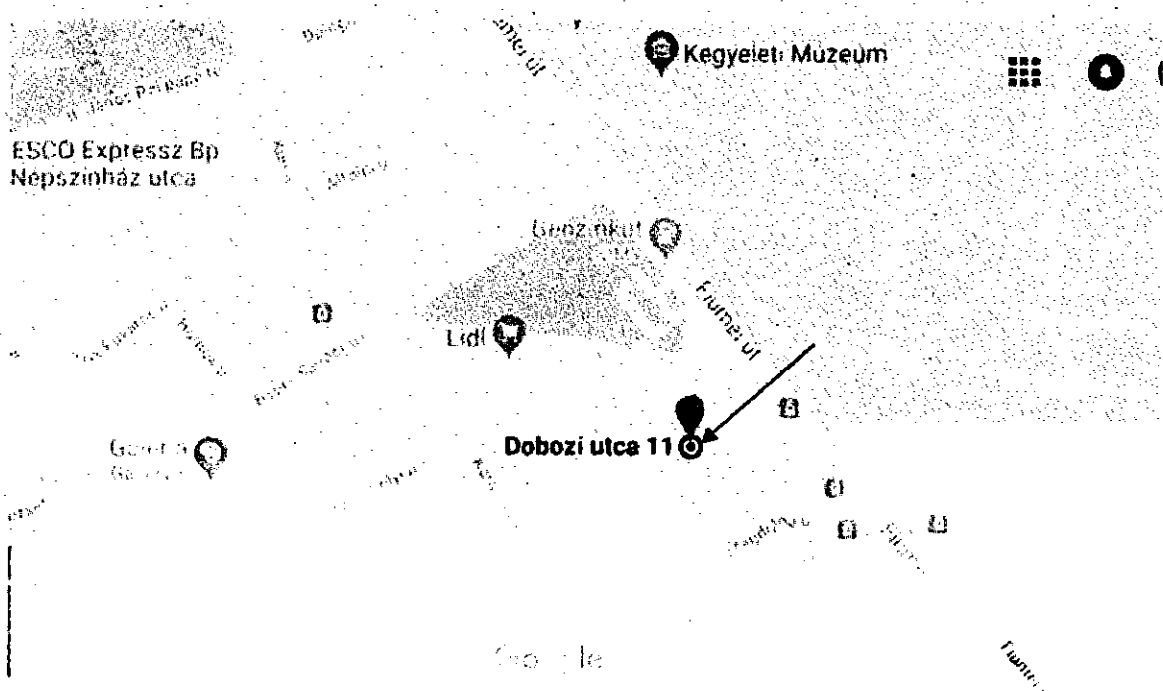
Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlaneszközökből hasznáruk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt!

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. pincészet, azaz 113 m² alapterületű üzlet és a közös tulajdonból 865/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35380/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dobozi utca 11. földszintű üzlet, azaz 20 m² alapterületű üzlet a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 154/10000 hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



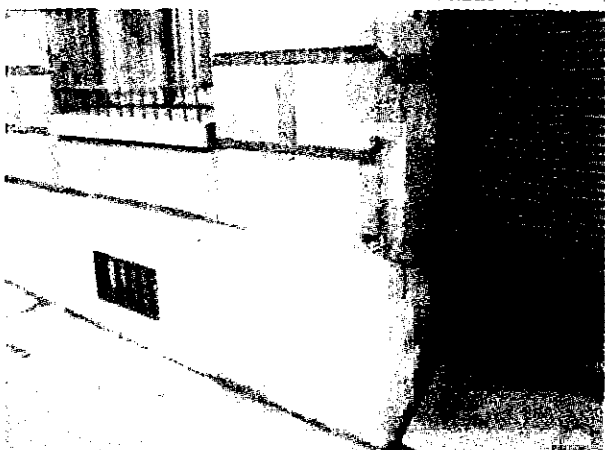
02. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat

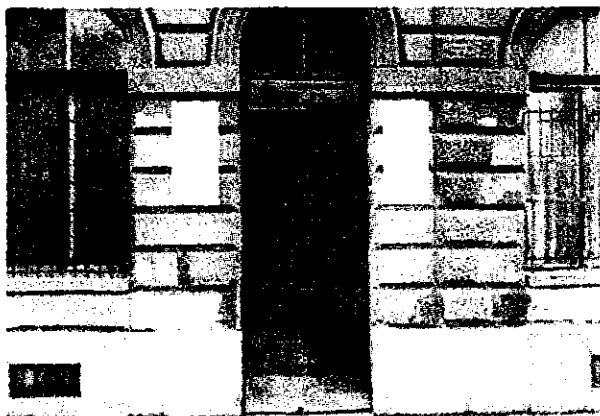


04. utcafronti lábázat



05. ingatlan bejárata, lábázat

287



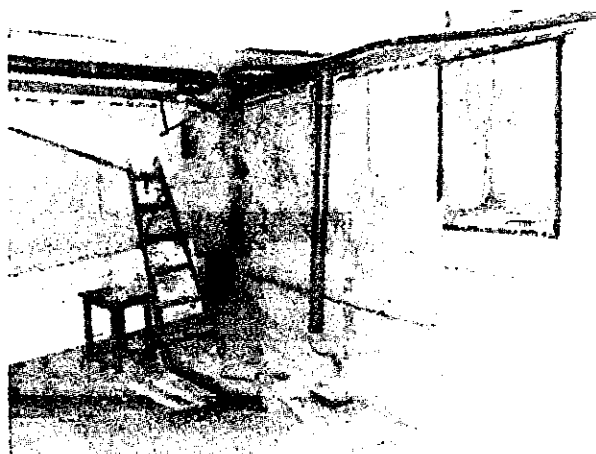
06. ingatlan bejárata



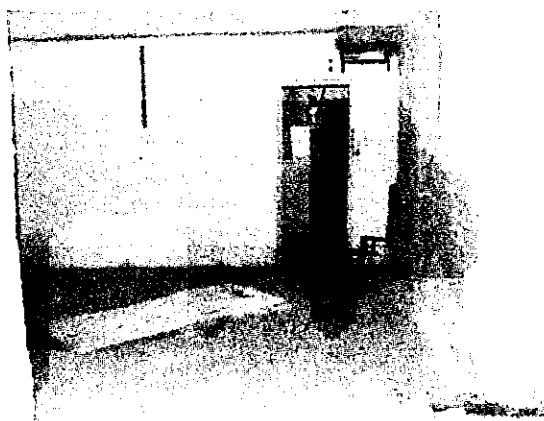
07. lépcsősor a pincszintre



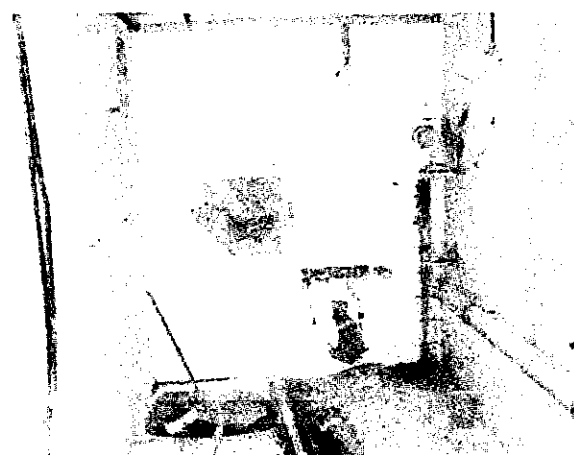
08. tároló



09. tároló



10. falszerkezet, padozat

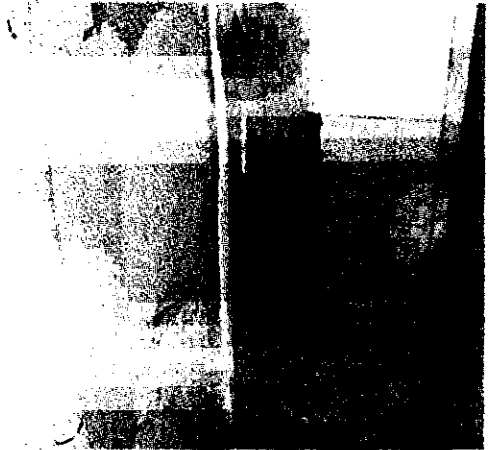


11. zuhanyzó

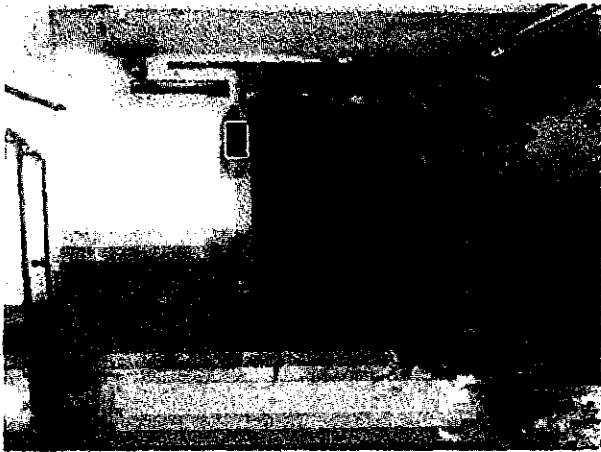
A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.



12. WC (alaprjz szerint)



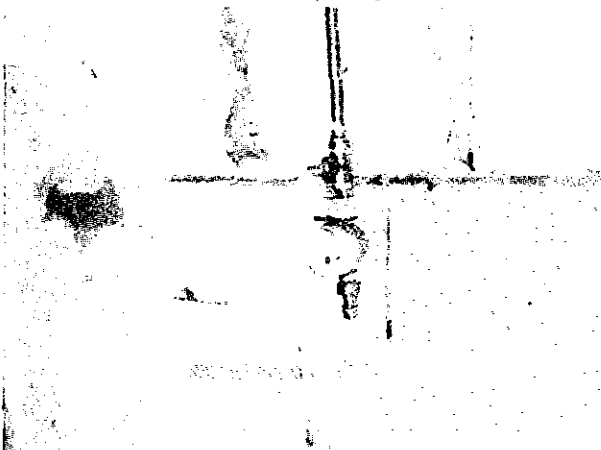
13. falszerkezet csempeburkolata



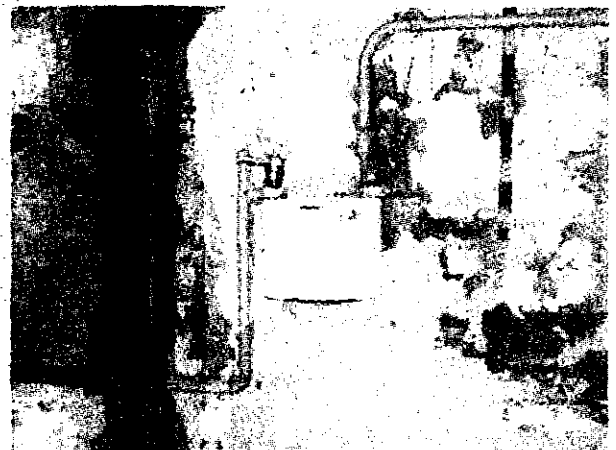
14. átjáró a Dobozi utca 9-es számú társasház pincéjébe



15. társasházi közös vízóra



16. vízóra



17. gázóra

16. melléklet

R



HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinvei Mersé utca 10.
Cégbiztosítási szám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



1082 BUDAPEST, Dobozi utca 25. pinceszint 1.

szám alatti egyéb helyiségről.

Hrsz.: 35417/0/A/1



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

1. példány

2021. január 8.

1
287

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1082 BUDAPEST
Utca, házszám	: Dobozi utca 25. pincszínt 1.
Hrsz.	: 35417/0/A/1
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: Alaprajzon és Társasházi alapító okiratban 1. jelű egyéb helyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. december 17.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. december 17.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2021. június 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	21 490 000 Ft azaz Huszonegymillió-négyszázkilencvenezer- Ft
--	---

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	109 100 Ft azaz Egyszázkilencezer-egyszáz Ft.
---	--

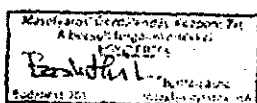
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	19 190 000 Ft azaz Tizenkilencmillió-egyszázkilencvenezer- Ft.
--	---

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 60%-a)	12 890 000 Ft azaz Tizenkettőmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft.
---	--

A megállapított értékek bruttó értékek.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2021 FEBR 02.



Készítette:

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: [REDACTED]

Budapest, 2021. január 8.

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 197 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 107 m ²
Helyiség redukált hasznos alapterülete	: 197 m ²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: nincs kiépítve (minden közmű elérhető)
Övezeti besorolás	: L1-VIII-5 jelű városias lakóövezet
Eszmei hányad	: 855/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 94,65 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó



4

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság

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

1082 BUDAPEST, Dobozi utca 25. pincszint 1.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviselőjében:	Dóka László és Merena Attila
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 BUDAPEST, Dobozi utca 25. 1. emelet 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1082 BUDAPEST, Dobozi utca 25. pincszint 1.
Helyrajzi száma:	35417/0/A/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	egyéb helyiség
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	197 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

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

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

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Magdolna negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 15-35%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	L1-VIII-5 jelű városias lakóövezet
Beépíthetőség:	terepszint alatt 70%, terepszint felett 50%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 12,5, max. 19,5 m.
Előírt zöldfelület aránya:	20 %
Szintterületi mutató:	3,5 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	zárt lépcsőházas, belső udvaros, függőfolyosós többlakásos lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és 3 emelet beépítetlen padlástér
Alapozás:	kő, vagy téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	a pincszint fölött poroszüveg födém, a lakószinteken feltehetőleg acélgerendás födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, utcai homlokzat frissen felújítva
Épület fizikai állapota:	közepes
Felújítás (év, jelleg):	utcai homlokzat felújítása
Egyéb:	-

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Magdolna negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Dobozi utcában fekszik. Az ingatlan gépkocsival megközelíthető a Népszínház utca, vagy Fiumei út - Teleki László tér - Dobozi utca útvonalon, melyek megfelelő minőségű szilárd út- és járdaburkolattal rendelkeznek. A Dobozi utca vizsgált szakasza alacsony forgalmú, aszfaltozott, járdázott mellékút. A páratlan oldalon lakóépületek, a páros oldalon ipari-kereskedelmi épületek találhatóak. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz járáttal, villamossal, trolibuszsal és az M4 jelzésű metróval. A megállók az ingatlantól 200-1000 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthetők.

A terület lakóépületekkel beépített részén jellemzően zártosorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes társas lakóházak találhatóak. Az épületek építési kora többségében az 1900-as évek első felére tehető. A zöld terület aránya a beépített területeken kevesebb, mint 15%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1000 méteren belül elérhetők. A területen a parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, ÉK-i utcafronti tájolású, sík felszínű, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Dobozi utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 80%. A beépítetlen terület burkolt belső udvar, növényzet nincs.

4.2.3. Az épület és az egyéb helyiség általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetően az 1900-as évek első felében épült, hagyományos téglá építési technológiával, magas tetős cserép fedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett. Pincszint, földszint és 3 emelet szintbeli kialakítású, klasszikus belvárosi bérház jellegű, belső udvaros, függőfolyosós, többlakásos lakóépület. Az épület állaga megfelelő, az utcai homlokzat a közelmúltban került felújításra. Az udvari homlokzat több helyen lepergett, nagyobb felületeken hiányos, a földszinti részen néhol salétromos.

Az értékelt ingatlan a társasházi alapító okiratában 1. számmal jelölt, az alaprajzon a 1. jelű, pincszint 1. számú, "egyéb helyiség" megnevezésű. Utcai bejárattal rendelkezik, mely a Dobozi utca felől nyílik. Az ingatlan a helyszíni szemlekor hasznosítás alatt nem állt, utolsó hasznosítási formája nem ismert.

Az utcaszintről 8 lépcsőfok vezet az értékelt ingatlanba, a bejárati ajtó fém szerkezetű, kétszárnyas, cca. 1,8 magas. A helyiség megközelíthető a Társasház osztatlan tulajdonában álló pincerész felől is, így önálló hasznosítás esetén erről az oldalról szükséges lezárni.

Az ingatlan két helyiségből áll, az alaprajzon "raktár" megnevezéssel. A helyiségekben fűtésre és meleg víz vételre alkalmas készülék nincs. Villany, víz- és gáz ellátás nincs kiépítve, az ingatlan önálló mérőórákkal nem rendelkezik.

Az utcai oldalon összesen 5 db., az udvari oldalon további 2 db. kisebb bevilágító ablakkal rendelkezik, melyeken keresztül szellőztethető.

Az utca felőli oldalon egy helyen a födém szerkezet aládúcolása tapasztalható.

Jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája raktár, vagy műhelyként érhető el, hasznosítása esetén a közművek bevezetése szükséges lesz.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
pincszint 1.					
raktár 1.	simított beton	-	104,46	100%	104,46
raktár 2.	simított beton	-	92,12	100%	92,12
Összesen:			196,58		196,58
Alapterületek összesen:			196,58		196,58
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:					197,0

Megjegyzés:

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

S. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

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

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

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A módszer fő lépései:

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

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

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

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

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Ilyen eset lehet:

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

Három fő eleme:

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

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a

- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek

- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

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

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a

- költségáron számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer

- elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

• A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

• Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.



5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Dobozi utca 25. pincszint 1.	VIII., Orczy út	VIII., Vay Ádám utca	VIII., Teleki László tér	VIII., Homok utca
az ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m ²)	197	66	80	380	71
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		9 900 000	15 790 000	39 900 000	7 750 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		150 000	197 375	105 000	109 155
kínálati / eltelit idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		135 000	177 638	94 500	98 239

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, egy légtérű, felújítandó állapotú pince helyiség, víz, villany közművel.
Ingatlan 2.	Félszuterén és szuterén jellegű, utcai bejáratos, víz, villany közművekkel rendelkező, felújítandó állapotú üzlethelyiség, vagy raktár.
Ingatlan 3.	Víz, villany közművekkel rendelkező, raktár, vagy műhely célra hasznosítható alagsori helyiség.
Ingatlan 4.	Felújítandó épület alagsorában, utcai bejáráttal rendelkező, boltíves pince, bevilágító ablakokkal.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
építészeti szempontok	alapterület	-15%	-15%	15%	-15%
műszaki szempontok	épület állapota	0%	0%	3%	5%
műszaki szempontok	közművek	-5%	-5%	-5%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	0%	-5%	0%	10%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-30%	13%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		108 000	124 346	106 785	98 239
Átlagár kerekítve:		109 343			
Ingatlan számított értéke:		21 540 506 Ft			

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

21 540 000 Ft

azaz Huszonegymillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Dobozi utca 25. pincszint 1.	VIII., Dobozi utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Népszínház utca
hasznosítható terület (m ²)	197	94	65	85
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		220 000	100 000	70 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2021. jan..	2021. jan..	2021. jan..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 340	1 538	824
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 223	1 462	782

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Földszinti, utcai bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan 2.	Földszinti, udvari bejáratos, közepes állapotú raktár.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos szuterén helyiség a Teleki tér szomszédságában. Az ingatlan felújítandó, víz, villany van. Raktározásra jelenlegi állapotában is alkalmas.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-15%	-15%	-15%
alagsor	-20%	-20%	0%
elhelyezkedés	0%	-10%	15%
utcai bejárat	0%	20%	0%
eltérő műszaki állapot	-15%	-5%	5%
Összes korrekció:	-50%	-30%	5%
Korrigált fajlagos alapár:	1 112	1 023	821
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	985		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	197	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	985	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 980 096 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	59 403 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	59 403 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	3%	59 403 Ft
Költségek összesen:		178 209 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 801 887 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		25 741 248 Ft
A kiadáshoz szükséges ráfordítás (Ft/m ²)	45 000	-8 865 000 Ft
Korrigált nettó tőkésített érték:		16 876 248 Ft
Korrigált bruttó tőkésített érték:		21 432 835 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

21 430 000 Ft

azaz Huszonegymillió-négyszázharmincezer- Ft .

Megjegyzés:

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

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1082 BUDAPEST, Dobozi utca 25. pincszint 1.	VIII., Dobozi utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Orczynegyed	VIII., Orczynegyed
telek területe (m ²)	1 107	2 276	752	922	1 400
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		455 200 000	215 460 000	280 000 000	480 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021.01	2021.01	2021.01	2021.01
fajlagos alapár (Ft/m ²)		200 000	286 516	303 688	342 857
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		180 000	257 864	273 319	308 571

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	LI VIII-5 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 50%, összközműves telek.
Ingatlan 2.	LI VIII-2 övezet, zárt sorú beépítésű építési telek, beépíthetőség 60%, összközműves telek.
Ingatlan 3.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek.
Ingatlan 4.	Építési övezet: LI-VIII-1. Beépíthetőség 65 % Szintterületi mutató: 4 Összközműves építési telek, jogerős építési engedéllyel.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	0%	0%	-10%	-10%
Telekadottságok:	telek területe	10%	-10%	-3%	3%
Használati szempontok:	besorolás	0%	-10%	-15%	-15%
Jogi szempontok:	engedély	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		10%	-20%	-28%	-32%
Korrigált fajlagos alapár:		198 000	206 291	196 790	209 829
Átlagár kerekítve:		202 727			
Telek számított értéke:		224 419 245 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		94,65			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		19 187 845 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értéke kerekítve:		19 190 000 Ft			

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték csekély mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	21 540 000 Ft	50%	10 770 000 Ft
Ingatlan értéke költség alapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozam alapú módszerrel:	ellenőrző módszer	21 430 000 Ft	50%	10 715 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				21 490 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

21 490 000 Ft

azaz Huszonegymillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb értéken történik az eladás.

A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.

Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.

Az értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 60%-ában határozzuk meg.

Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 21 490 000 Ft

Korrekció mértéke (levonás): 40%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 12 890 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

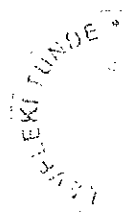
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HESZTIA 2000 Bt. által készített értékesítési szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- **ezen értékesítés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: [REDACTED] an.: [REDACTED]), az OKJ 53-341-01(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2021. január 8.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/498219/2020

2020.12.03

UDAPEST VIII.KER.

elterület 35417/0/A/1 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Dobozi utca 25. - 1. emelet. ajtó:1.

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	197	0 0	855/10000	önkormányzat
----------------	-----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999993/1999/

bejegyző határozat: 39437/1996/1996.01.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39437/1996/1996.01.18

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

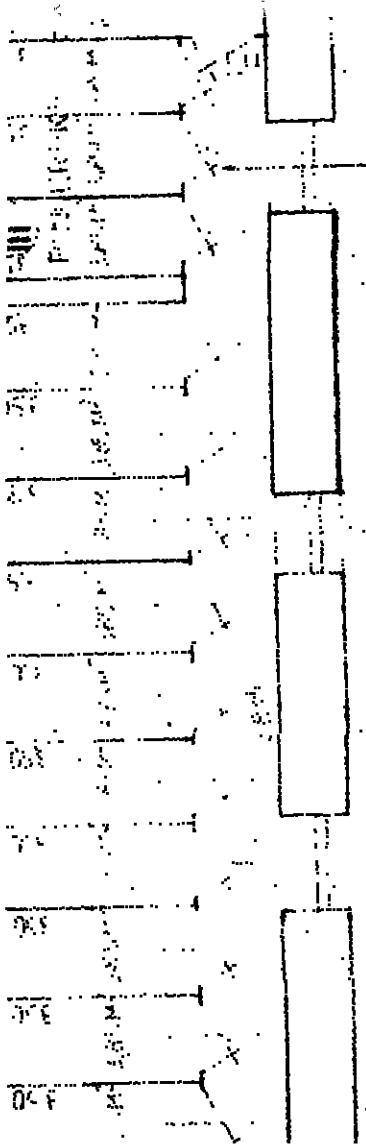
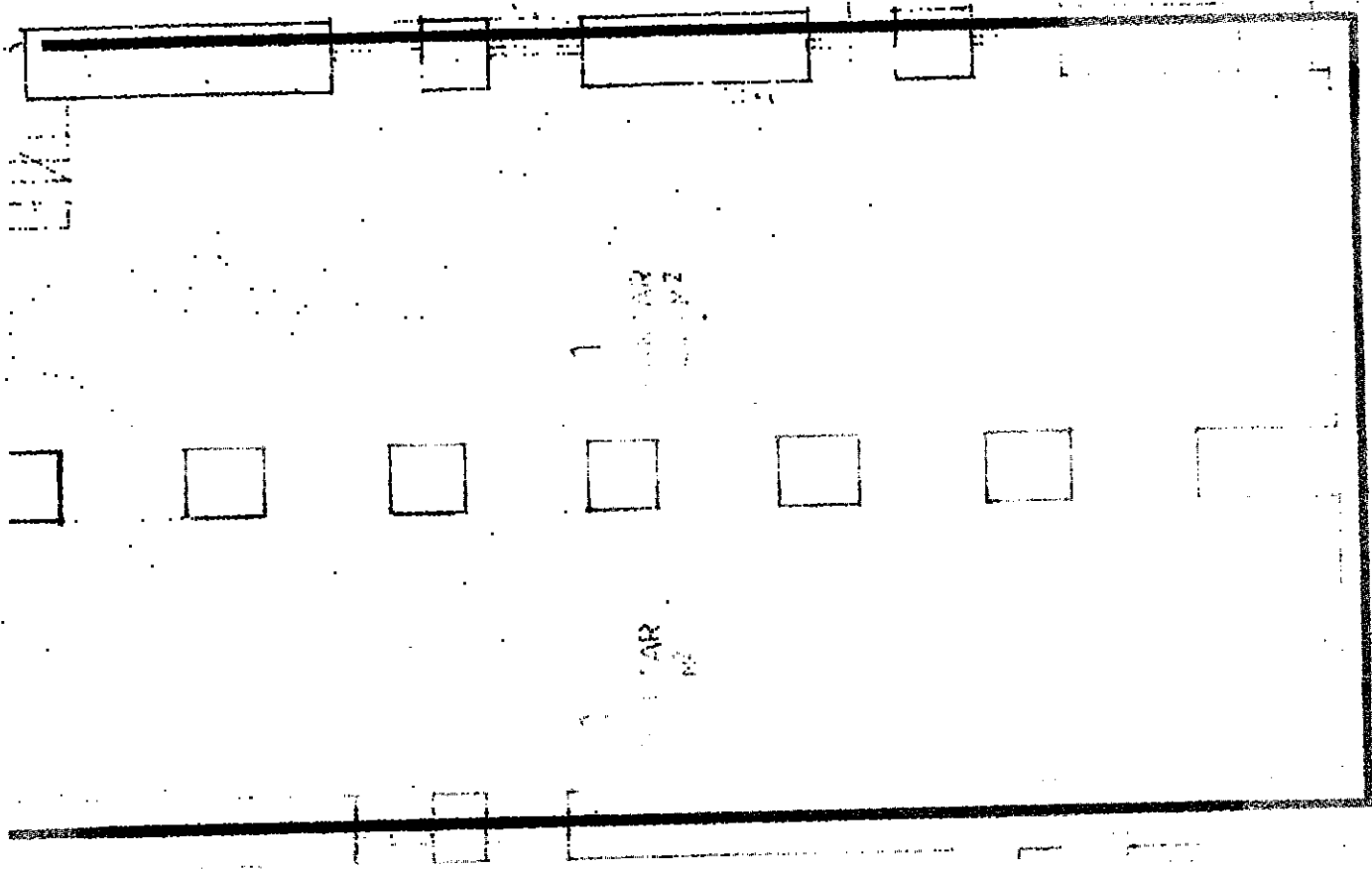
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 833 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35417 hrsz-ú 1107,0 m² alapterületű természetben Bp. VIII. Dobozi u. 25. szám alatti házasingatlant annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

21

A.
KÖZÖS TULAJDON

Közös tulajdoni illetőséga/ Közös illetőségű területek:

I.	Telek	1107,0 m ²
----	-------	-----------------------

Pince

II.	Lépcsőház	5,19 m ²
III.	Pincerekeszek	186,69 m ²
IV.	Folyosó	58,99 m ²
V.	Raktár	111,77 m ²

Pince összesen:		362,64 m ²
-----------------	--	-----------------------

Földszint

VI.	Kapubejáró	32,58 m ²
II.	Lépcsőház	39,86 m ²
VII.	Közös WC	15,70 m ²
VIII.	Világítóudvar	13,40 m ²
IX.	Udvar	311,07 m ²

Földszint összesen:		412,61 m ²
---------------------	--	-----------------------

I. emelet

II.	Lépcsőház	39,86 m ²
VII.	Közös WC	15,70 m ²
VIII.	Világítóudvar	9,50 m ²
X.	Függőfolyosó	94,87 m ²

I. emelet összesen:		159,93 m ²
---------------------	--	-----------------------

III. emelet

II.	Lépcsőház	39,86 m ²
VII.	Közös WC	15,70 m ²
X.	Függőfolyosó	94,87 m ²

III. emelet összesen:		150,43 m ²

Padlás

II.	Lépcsőház	11,07 m ²
XI.	Padlástér	623,67 m ²

Padlás összesen:		634,74 m ²

b/ További közös tulajdonban lévő vagyontárgyak:

- XII. Alapozás, teherhordó szerkezetek, felmenő főfalak, pillérek, kémények, kitöltő falak
- XIII. Födémek
- XIV. Tetőszerkezetek és tetőhéjalások
- XV. Utcai, udvari és légudvari homlokzatok
- XVI. Épületbádogos szerkezetek
- XVII. Közös használati helyiségek és területek berendezései és burkolatai, nyílászárói
- XVIII. Lépcsőházak szerkezetei és burkolatai

B.
KÜLÖN TULAJDON

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

PINCESZINT

- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp VIII. Dobozi u. 25. szám alatti ingatlan pincéjében lévő utcai lejáratú kapualjtól jobbra eső 197 m² alapterületű 2 raktárból álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 855/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FÖLDSZINT

- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp VIII. Dobozi u. 25. földszint 1. szám alatt található 46 m² alapterületű eladótérből, raktárból álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 199/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp VIII. Dobozi u. 25. földszint 1/a szám alatt található 31 m² alapterületű 2 raktárból álló, nem lakás célját szolgáló

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)⁹⁹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)¹⁰⁰ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)¹⁰¹ alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2)¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
L1	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ¹⁰³	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ¹⁰¹	20 0 ¹⁰¹	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5

⁹⁹ Módosította a 15/2015. (III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

¹⁰⁰ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

¹⁰¹ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰² Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰³ 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Dobozi utca 25. pinceszint. 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép – utcai homlokzat



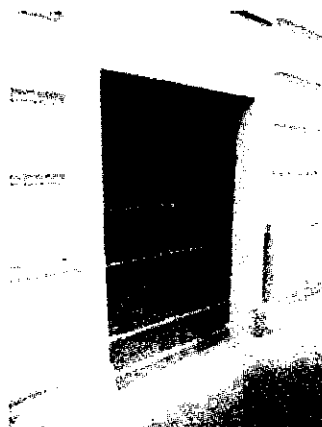
02. utcakép



03. épület lábazata



04. utcai homlokzat



05. bejárati ajtó az egyéb helyiségbe

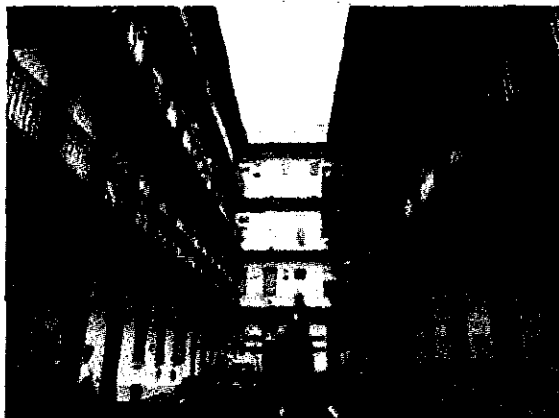


06. kapualj

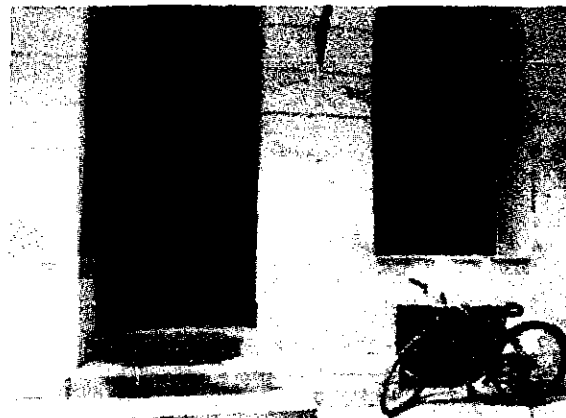
FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Dobozi utca 25. pincszint. 1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. belső udvar



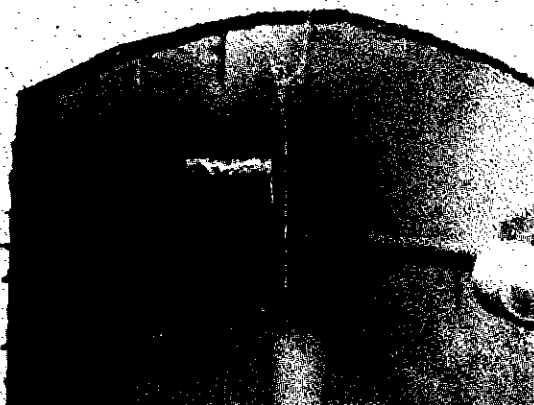
08. lépcsőház



09. lejárát a raktárba



10. raktár 1.



11. raktár 2.



12. aládúcolt rész az utcai oldalon

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

Földrajzi térkép:

1082 Budapest, Dobozi utca 25. pinceszint. 1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda
--

Értékelt ingatlan megnevezése:	üres lakás
--------------------------------	------------

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Futó u. 11. fsz. 2/A.
HRSZ:	35575/0/A/5

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	503.053 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	10.060.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	8.050.000 Ft
Dátuma:	2021.02.18.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	nincs

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

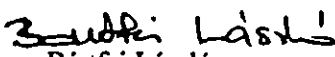
--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 503.053 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke: 10.060.000 Ft
Likvid forgalmi érték: 6.040.000 Ft
Likvid fajlagos forgalmi érték: 301.832 Ft/m ²

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

Budapest, 2021. március 26.


 Bárfai László
 Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
 JGK Zrt.

