



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződések meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi:

-

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/2; 35194/0/A/3; 35194/0/A/4** helyrajzi számú 46 m², 17 m² és 16 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepelnek.

A társasházban összesen 67 db albetét került kialakításra, amelyből 24 db van önkormányzati tulajdonban, és amelyből 24 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 2.177/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiségek bérelője a 2019. január 24. napján kelt bérleti szerződések alapján a **Horváth Mihály tér Kft.** (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf), aki a helyiségek birtokába a 2019. január 24. napján kelt szerződésekkel került pályázat nélkül. A helyiségeket a bérelő iroda céljára használja, a bérleti szerződés határozott időre, 2020. december 31. napjáig szól.

A bérelő bérleti díj előírása a 35194/0/A/2 hrsz.-ú helyiségre **108.312,- Ft/hó + ÁFA**, a 35194/0/A/3 hrsz.-ú helyiségre **40.200,- Ft/hó + ÁFA**, a 35194/0/A/4 hrsz.-ú helyiségre **40.171,- Ft/hó + ÁFA**.

90 1

A 35194/0/A/2-es helyrajzi számú helyiség az épület utcafronti részén helyezkedik el, a kaputól balra. A bejárat ráccsal védett. A bérlő 2019 őszén felújításokat végzett, a régi wc-t átalakította teakonyhává, a mögötte lévő WC megmaradt és egy kisebb helyiséget választottak le, ami jelenleg kézmosóként funkcionál. A burkolat, a falazat, valamint a villanyvezetékek is cserére kerültek. A 35194/0/A/3-as albetét szintén utcafrontról megközelíthető, a kaputól balra esik a bejárata. A helyiséget 2019 őszén szintén felújították. Az albetétben vizes helyiség nem található. A 35194/0/A/4-es albetét bejárata a kaputól jobbra található, amely 2019 őszén szintén felújításra került.

A helyiségek felújítását a bérlő a 2019. március 28-án kelt bérbeszámítási megállapodások alapján végezte el, azonban a bérbeszámítási megállapodásban foglalt határidőn belül a felújítást nem fejezte be, valamint a szerződésben vállalt egyéb feltételeket sem teljesítette.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a 35194/0/A/2 hrsz.-ú helyiségre vonatkozóan 27.435,- Ft/hó, a 35194/0/A/3 hrsz.-ú helyiség vonatkozásában 11.261,-Ft/hó, a 35194/0/A/4 hrsz.-ú helyiség esetében 9.525,-Ft/hó.

A bérlőnek 2020. október 31. napjáig bezárólag bérleti díj tartozása nincs.

A CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. augusztus 31. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. szeptember 3. napján jóváhagyott értékbecslések szerint a 35194/0/A/2 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 23.210.000,- Ft (fajlagosan: 504.580,- Ft/m²), a 35194/0/A/3 hrsz.-ú forgalmi értéke 8.400.000,- Ft (fajlagosan: 494.173,- Ft/m²), a 35194/0/A/4 hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke 8.370.000,- Ft (fajlagosan: 523.319,- Ft/m²) A 35194/0/A/2 hrsz.-ú helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az iroda tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva havi nettó **116.050,- Ft/hó**, a 35194/0/A/3 hrsz.-ú helyiség vonatkozásában nettó **42.000,- Ft/hó**, a 35194/0/A/4 hrsz.-ú helyiség vonatkozásában pedig **41.850,- Ft/hó**.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A bérlő a bérleti szerződés meghosszabbítása érdekében nem jelentkezett, amelyre tekintettel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kívánja kezdeményezni a tárgyi helyiségre szóló helyiség bérleti szerződés meghosszabbítását további két évre.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/2 helyrajzi számú, 46 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Horváth Mihály tér Kft.-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf) határozott időre, a szerződéskötéstől számított 6 hónap időtartamra, iroda tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **116.050,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk ezt, mivel a bérlő nem nyilatkozott a bérleti jog meghosszabbításáról, az Önkormányzatnak azonban érdeke a helyiség bérbeadása. A helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlőnek továbbiakban is gondoskodnia kell a helyiség állapotának javításáról. A bérleti díj meghatározását a vonatkozó 248/2013. (VI.19.) számú Kt. határozat 8. a) pontja alapján javasoljuk, mivel a bérlő bérleti díj ajánlatot nem tett.**

Javasoljuk, továbbá hogy az Önkormányzat járuljon hozzá, járuljon hozzá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/3 helyrajzi számú, 17 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Horváth Mihály tér Kft.-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf) határozott időre, a szerződéskötéstől számított 6 hónap időtartamra, iroda tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **42.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az**

GP

egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk ezt, mivel a bérlő nem nyilatkozott a bérleti jog meghosszabbításáról, az Önkormányzatnak azonban érdeke a helyiség bérbeadása. A helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlőnek továbbiakban is gondoskodnia kell a helyiség állapotának javításáról. A bérleti díj meghatározását a vonatkozó 248/2013. (VI.19.) számú Kt. határozat 8. a) pontja alapján javasoljuk, mivel a bérlő bérleti díj ajánlatot nem tett.

Javasoljuk, továbbá hogy Önkormányzat járuljon hozzá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/4 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Horváth Mihály tér Kft.-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf) határozott időre, a szerződéskötéstől számított 6 hónap időtartamra, iroda tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **41.850,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk ezt, mivel a bérlő nem nyilatkozott a bérleti jog meghosszabbításáról, az Önkormányzatnak azonban érdeke a helyiség bérbeadása. A helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlőnek továbbiakban is gondoskodnia kell a helyiség állapotának javításáról. A bérleti díj meghatározását a vonatkozó 248/2013. (VI.19.) számú Kt. határozat 8. a) pontja alapján javasoljuk, mivel a bérlő bérleti díj ajánlatot nem tett.**

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződéseinek meghosszabbításához tulajdonosi döntés szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződések nem kerülnek meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételeit. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-

3

testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A döntés meghozatala ugyan nem új bérleti szerződés megkötésére irányul, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására, ugyanakkor a Rendelet 14. § (1) bekezdése a bérleti díj meghatározásának szempontjából irányadó.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, műhely tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

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

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: értébecslések (3 db)

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének2020. (XI.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségekre szóló bérleti szerződések meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozataláról

A képviselő-testület

- 1.) **hozzájárul, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/2 helyrajzi számú, 46 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Horváth Mihály tér Kft.-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf) határozott időre, 2021. június 30. napjáig, iroda tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **116.050,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

80

4

- 2.) **hozzájárul**, hogy a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** kezdeményezze a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16.** szám alatti, **35194/0/A/3** helyrajzi számú, 17 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a **Horváth Mihály tér Kft.**-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf) határozott időre, 2021. június 30. napjáig, iroda tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **42.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén**
- 3.) **hozzájárul**, hogy a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** kezdeményezze a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16.** szám alatti, **35194/0/A/4** helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a **Horváth Mihály tér Kft.**-vel (székhely: 1204 Budapest, Mártírok útja 290.; cégjegyzékszám: 01 09 273357; adószáma: 25406836-2-43; képviseli: Samet Asaf) határozott időre, 2021. június 30. napjáig, iroda tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **41.850,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén**.
- 4.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.), 2.), valamint 3.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékok feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatok aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 4.) pont esetében 2020. december 31.

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

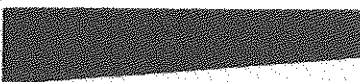
Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

 5

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-581

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 2.



sám alatti

35194/0/A/2 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

Sp

6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-581
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 2.
Helyrajzi száma	: 35194/0/A/2
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: értékesítési iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 46 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 46 m ² Fajlagos m2 ár: 504 580 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1490 m ²
Eszmei hányad	: 144 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlet 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: **23 210 000 Ft**
azaz **Huszonhárommillió-kettőszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **4 720 000 Ft**
azaz **Négymillió-hétszázhuszezer- 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.

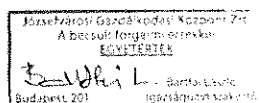
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. augusztus 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 31.

2020. SZEPTEMBER 03.



GPR-Vagyonerőértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.erlekbecslesek.com

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérő általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérő, 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, Horváth Mihály tér 16. fsz. 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	46,0 m ²
Helyrajzi száma:	35194/0/A/2
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	értékesítési iroda
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, az Őr utca és a Német utca közötti részen fekszik, a Horváth Mihály téren.

Az épülettel szemben VIII. kerület legnagyobb temploma, a Szent József-plébániatemplom található, előtte kicsi parkrésszel és parkolóval. A tér délkeleti felén a Budapesti Fazekas Mihály Gyakorló Általános Iskola és Gimnázium épülete, nyugati felén új irodaépület fekszik. A középületeken kívül a téren historizáló, modern és kortárs lakóházak találhatók zártos beépítésben.

A negyed kapcsolatai minden irányban erősek és jellegzetesek, fontos terekkel (Blaha Lujza tér, Rákóczi tér, Harminckettesek tere) és utcákkal (József körút, Baross utca, Népszínház utca), mely útvonalak mentén erős kiskereskedelmi, szolgáltató és egyéb vállalkozó tevékenység alakult ki.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befogadó épület kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült 1911-ben, melynek tartószerkezete bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az épület falán Sándorfi Ede (szül.: Eduard Škrabánek) szlovák katolikus pap és lapszerkesztő emléktáblája látható.

A vizsgált albetét az épület utcafronti részén helyezkedik el, a kaputól balra, a II. utcai bejáratú ingatlan. Bejárata ráccsal védett, valamint napellenző ponyvával ellátott, a kirakat nagy üvegportál kialakítású. A bérlő 2019 őszén felújította az ingatlant, melynek során a régi wc-t átalakította teakonyhának, a mögötte lévő wc megmaradt és egy kisebb helyiséget választottak le, ami jelenleg kézmosóként funkcionál. Ezen kívül még burkolatot, falazatot, villanyvezetékeket cserélt a bérlő. Az ingatlan hűtésére mobil klíma áll rendelkezésre, a melegvíz-ellátásról villanybojler gondoskodik, a fűtés távhőről megoldott. Az albetét riasztóval kiépített, valamint albetétben belüli vízórával, a kapualjban elhelyezett villanyórával rendelkezik.

Bejáratí nyílás magassága: 2,36 m

Belső tér belmagassága: 4,14 m

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében jó műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1911	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 6 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	bauxitbeton	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	tapétázott, festett, csempézett	felújított
Belső terek burkolata:	kerámia	felújított
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújított
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújított
Külső nyílászárók:	fakeretbe foglalt üveg kirakat	jó
Bejáratí nyílás magassága:	2,36 m	normál
Átlagos belmagassága:	4,14 m	magas
Belső nyílászárók:	faszerkezet	jó
Fűtési rendszer:	távhő, öntöttvas radiátor hőleadóval	jó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	
Meglévő közmű-kiállások:	villany-csatorna-víz	jó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	jó
Felújítás éve:	2019	
Felújítás tárgya:	szövegben részletezve	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

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 kora a szerkezeteken, a külső megjelenésen kevésbé látszik, és jelen állapotban a korához képest jó állapotban van.

Az épület felújítását a Józsefvárosi Önkormányzat támogatta 2016-ban.

Albetét:

Az albetét padlóburkolata és a falak felületképzése a tavalyi évben történt felújításnak köszönhetően jó állapotban van, épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható sehol.

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
eladótér	lam. parketta	festett+tapétázott	17,09 m ²	100%	17,09 m ²
raktár	lam. parketta	festett	23,80 m ²	100%	23,80 m ²
teakonyha	lam. parketta	festett	2,10 m ²	100%	2,10 m ²
kézműszoba	lam. parketta	festett+csempe	1,80 m ²	100%	1,80 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	2,10 m ²	100%	2,10 m ²
mérési korrekció			-0,89 m ²	100%	-0,89 m ²
Összesen:			46,00 m ²		46,00 m ²
Összesen, kerekítve:			46 m ²		46 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	1490 m ²
Eszmei hányad:	144 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,46 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	4 720 000 Ft , Négymillió-hétszázhuszezer- Ft .

12

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 2.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Csarnoknegyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	46	44	33	59	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	29 990 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	529 091	410 339	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-3%	3%	-3%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-5%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-13%	13%	-33%	-2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		541 800	462 425	462 042	566 811	489 820
Fajlagos átlagár:		504 580 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		23 210 680 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		23 210 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, félszuterén. ingatlan.com/ 31608619
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejáráttal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

23 210 000 Ft

azaz Huszonhárommillió-kettőszáztízezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 2.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	46	42	31	48
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	100 000	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		6 429	2 903	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-2%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	0%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-30%	4%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:		4 474 Ft/m ² /hó	3 005 Ft/m ² /hó	4 935 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 138 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	4 138 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 827 341 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	54 820 Ft
Igazgatási költségek:	2%	36 547 Ft
Egyéb költségek:	5%	91 367 Ft
Költségek összesen:		182 734 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 644 607 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		23 490 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

23 490 000 Ft

azaz Huszonhárommillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

90 10

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	23 210 000 Ft	100%	23 210 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	23 490 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	23 210 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

23 210 000 Ft

azaz, Huszonhárommillió-kettőszáztízezer - Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 2.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 23 210 000 Ft

azaz Huszonhárommillió-kettőszáztízezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. augusztus 18.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 31.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

S 16

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

Megrendelési szám: 8000004/779605/2020

2020.07.20

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület 35194/0/A/2 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER.	Horváth Mihály tér 16	felosztást	"felülvizsgálat alatt"
I RÉSZ			

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	aszme: hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egész/fél		
egyéb helyiség	96	0 0	144/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 899986/1999/1999. 10. 02				

2. bejegyző határozat: 109107/1996/1996. 05. 16.
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, ékezési idő: 109107/1996/1996. 05. 16.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA
cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Sas uca 63-67

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 643 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35194 hrsz-ú 1490 m² alapterületű, természetben Bp. VIII, Horváth Mihály tér 16. szám alatti házasingatlan - 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, azaz, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

A; B; C ÉPÜLETEK:

I.	Telek	1490 m2
II.	Udvar	738 m2
III.	Átjáró	26,10 m2
IV.	Átjáró	16,03 m2
V.	Zárt udvar 2.	25,40 m2

b/ További közös tulajdonban lévő vagyontárgyak:

- VI. Víznyomó alapvezetékek az utcai bekötéstől az épületbe való becsatlakozásig. Szennyvízcsatorna az utcai bekötéstől az épületbe való bekötésig.
- VII. Elektromos vezetékek az utcai bekötéstől az épületbe való főkapcsolóig. Gáz alapvezetékek az utcai főelzárótól az épületbe való bekötésig.
- VIII. Kerítés 69 fm

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

Pincészet

IX.	Lomtárolók	87,50 m2
X.	Lomtárolók	60,90 m2
XI.	Közlekedő	12,80 m2
XII.	Raktár	13,46 m2
XIII.	Raktár	91,40 m2
XIV.	Kazánház	28,94 m2
XV.	Gázérzékelő	13,50 m2
XVI.	Víz tisztító	7,03 m2
XVII.	Elektromos helyiség	8,17 m2
XVIII.	Előtér	2,00 m2
XIX.	Közlekedők	45,45 m2
XX.	Mérő helyiség	12,36 m2
XXI.	Zárt udvar 1.	21,38 m2
XXII.	Felvonó	1,44 m2
XXIII.	Lépcsőház	4,60 m2

Pincészet összesen: 410,93 m2

Földszint

XXIII.	Lépcsőház	11,76 m2
XXIV.	Bejárat	26,10 m2
XXV.	Előtér	17,70 m2
XXVI.	Közlekedő	4,20 m2
XXVII.	Gondnoki iroda	7,90 m2
XXVIII.	Közös WC	8,30 m2
	/nemlakás bérlemények használatára/	
XXIX.	Függőfolyosó	5,60 m2
XXX.	Légudvar	0,96 m2

Földszint összesen: 82,52 m2

I. emelet

XXIII.	Lépcsőház	11,76 m2
XXXI.	Előtér	6,60 m2
XXXII.	Közlekedő	4,20 m2
XXXIII.	Függőfolyosó	6,32 m2
XXXIV.	Légudvar	3,05 m2

I. emelet összesen: 31,93 m2

Sp

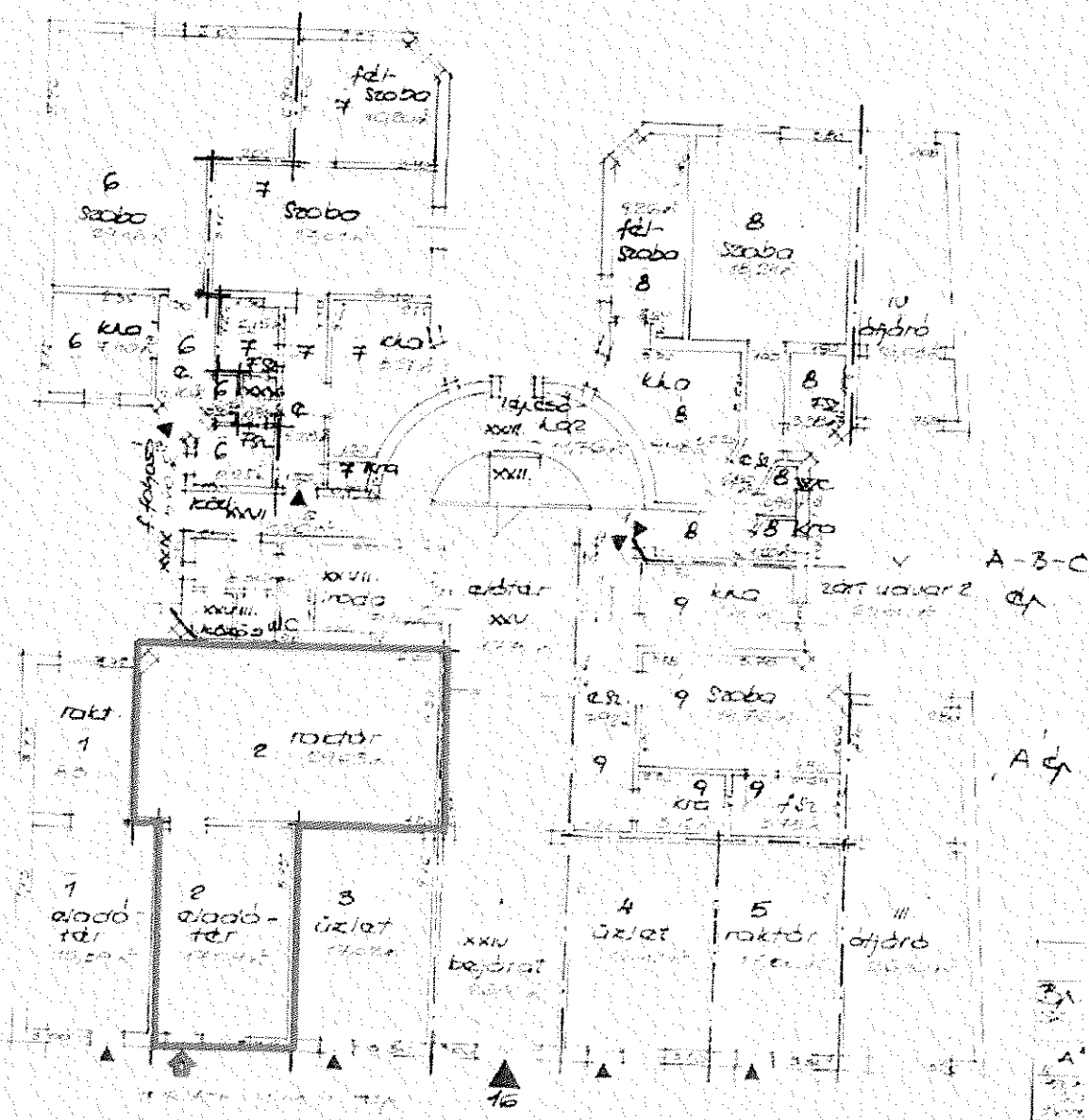
2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/2 hrsz.-ú; 643/2 tulajdoni lapszámú, és a 2. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól balra, II. utcai bejáratu 46 m² alapterületű eladótér, raktár helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdonú XXVIII. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 144/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/3 hrsz.-ú; 643/3 tulajdoni lapszámú, és a 3. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól balra, I. utcai bejáratu 17 m² alapterületű üzlethelyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdonú XXVIII. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 53/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

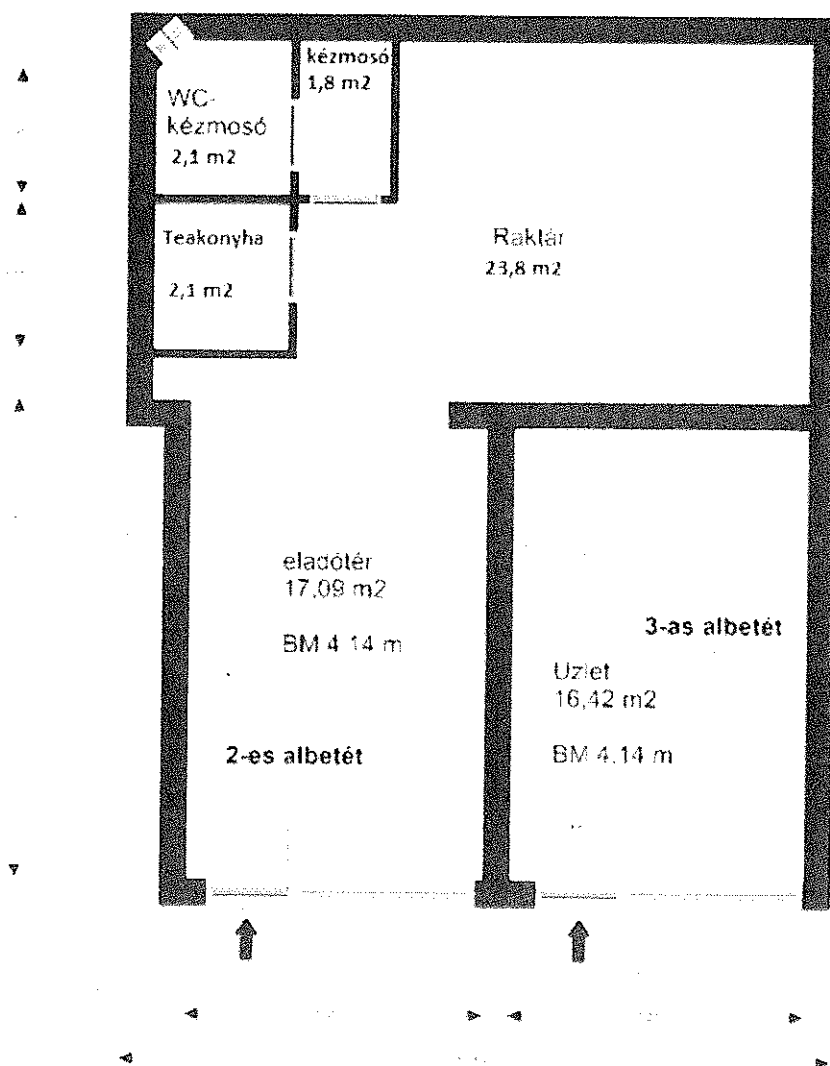
4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/4 hrsz.-ú; 643/4 tulajdoni lapszámú, és a 4. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól jobbra, I. utcai bejáratu 16 m² alapterületű üzlethelyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdonú XXVIII. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 50/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/5 hrsz.-ú; 643/5 tulajdoni lapszámú, és a 5. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól jobbra, II. utcai bejáratu 17 m² alapterületű raktár helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 53/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. tűzfal



04. bejárat



05. mobil klíma, burkolat



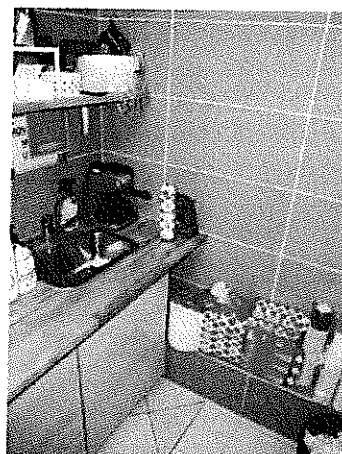
06. wc



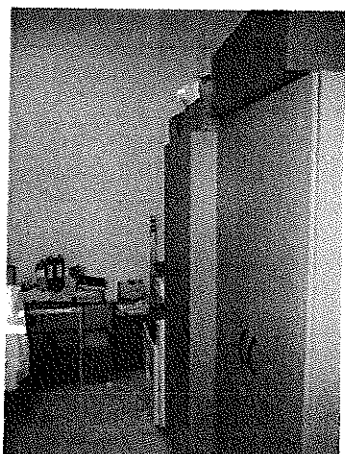
07. villanybojler



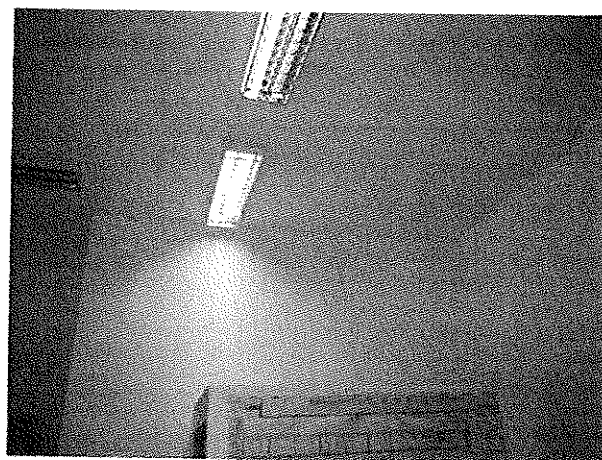
08. vízóra



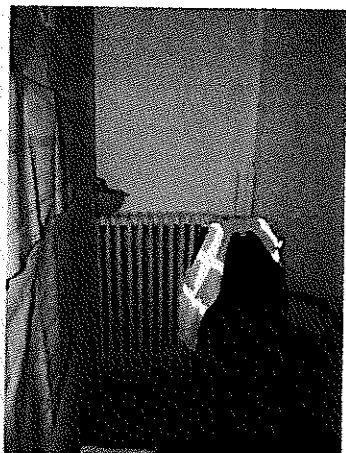
09. teakonyha



10. belső tér



11. mennyezeti világítás



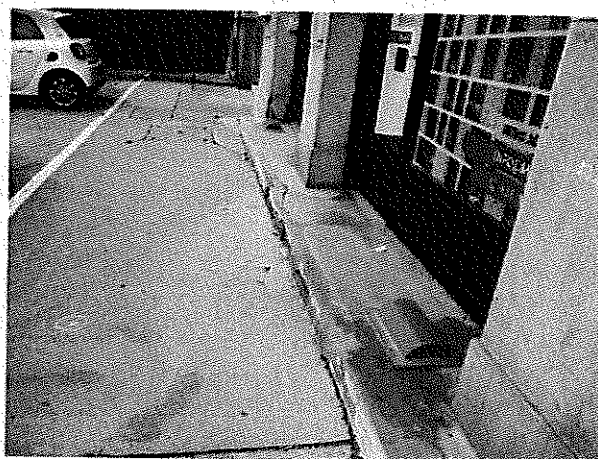
12. öntöttvas radiátor



13. villanyóra (kapualjban)

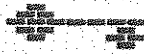
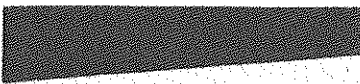


14. kézmosó



15. bejárat előtti lépcső

R



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-582

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 3.



sám alatti

35194/0/A/3 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

Sp 27

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-582
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 3.
Helyrajzi száma	: 35194/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: értékesítési iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 17 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 17 m ² Fajlagos m ² ár: 494 173 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1490 m ²
Eszmei hányad	: 53 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **8 400 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-négyszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 740 000 Ft**
azaz **Egymillió-hétszáznegyvenezer- 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.

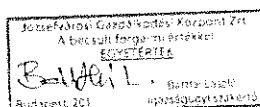
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. augusztus 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 31.

2020. SZEPTEMBER 03.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest József krt. 60.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselek.com

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérő általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérő, 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, Horváth Mihály tér 16. fsz. 3.
Tulajdoni lap szerinti területe:	17,0 m ²
Helyrajzi száma:	35194/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	értékesítési iroda
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, az Őr utca és a Német utca közötti részen fekszik, a Horváth Mihály téren.

Az épülettel szemben VIII. kerület legnagyobb temploma, a Szent József-plébániatemplom található, előtte kicsi parkrésszel és parkolóval. A tér délkeleti felén a Budapesti Fazekas Mihály Gyakorló Általános Iskola és Gimnázium épülete, nyugati felén új irodaépület fekszik. A középületeken kívül a téren historizáló, modern és kortárs lakóházak találhatók zárt sorú beépítésben.

A negyed kapcsolatai minden irányban erősek és jellegzetesek, fontos terekkel (Blaha Lujza tér, Rákóczi tér, Harminckettesek tere) és utcákkal (József körút, Baross utca, Népszínház utca), mely útvonalak mentén erős kiskereskedelmi, szolgáltató és egyéb vállalkozó tevékenység alakult ki.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befogadó épület kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült 1911-ben, melynek tartószerkezete bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az épület falán Sándorfi Ede (szül.: Eduard Škrabánek) szlovák katolikus pap és lapszerkesztő emléktáblája látható.

A vizsgált albetét az épület utcafronti részén helyezkedik el, a kaputól balra, a I. utcai bejáratú ingatlan. Bejárata ráccsal védett, valamint napellenző ponyvával ellátott, a kirakat nagy üvegportál kialakítású. Az ingatlan egy légerű, melyet a bérlő 2019 őszén felújított. A felújítás során a galéria elbontásra került, valamint burkolatot, falazatot, villanyvezetékeket cserélt a bérlő. Az albetétben nincs vizeshelyiség, fűtés távhőről megoldott, hűtésére mobil klíma áll rendelkezésre. Az ingatlan riasztóval kiépített, és albetétben belüli villanyórával rendelkezik.

Bejárati nyílás magassága: 2,36 m

Belső tér belmagassága: 4,14 m

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében jó műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1911	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 6 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	bauxitbeton	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett	felújított
Belső terek burkolata:	laminált parketta	felújított
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fakeretbe foglalt üveg kirakat	jó
Bejárati nyílás magassága:	2,36 m	normál
Átlagos belmagassága:	4,14 m	magas
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	távhő, 1 db acéllemez radiátor hőleadóval	jó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany-csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	jó
Felújítás éve:	2019	
Felújítás tárgya:	szövegben részletezve	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

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 kora a szerkezeteken, a külső megjelenésen kevésbé látszik, és jelen állapotban a korához képest jó állapotban van.

Az épület felújítását a Józsefvárosi Önkormányzat támogatta 2016-ban.

Albetét:

Az albetét padlóburkolata és a falak felületképzése a tavalyi évben történt felújításnak köszönhetően jó állapotban van, épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható sehol.

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
eladótér	lam. parketta	festett	16,42 m ²	100%	16,42 m ²
mérési korrekció			0,58 m ²	100%	0,58 m ²
Összesen:			17,00 m²		17,00 m²
Összesen, kerekítve:			17 m²		17 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	1490 m ²	
Eszmei hányad:	53	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,90 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 740 000 Ft	Egymillió-hétszáznegyvenezer 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, Horváth Mihály tér 16. fsz. 3.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Csarnoknegyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	17	44	33	59	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	29 990 000	32 900 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	529 091	410 339	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	4%	2%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-5%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-15%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-7%	-13%	9%	-34%	-6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		530 918	458 193	448 090	560 907	472 756
Fajlagos átlagár:		494 173 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 400 941 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 400 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, félszuterén. ingatlan.com/ 31608619
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárással is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

8 400 000 Ft

azaz Nyolcmillió-négyszázezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 3.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	17	42	31	48
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	100 000	350 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		6 429	2 903	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	1%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-25%	-5%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-33%	1%	-27%
Korrigált fajlagos alapár:		4 339 Ft/m ² /hó	2 944 Ft/m ² /hó	4 797 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 027 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	4 027 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		657 206 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	19 716 Ft
Igazgatási költségek:	2%	13 144 Ft
Egyéb költségek:	5%	32 860 Ft
Költségek összesen:		65 721 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		591 486 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 450 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 450 000 Ft

azaz Nyolcmillió-négyszázötvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	8 400 000 Ft	100%	8 400 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 450 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	8 400 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 400 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-négyszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 3.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 8 400 000 Ft
azaz **Nyolcmillió-négyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. augusztus 18.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 31.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8002094/279607/2020

2020.07.20

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35194/0/A/3 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Horváth Mihály tér 16.			Földrajzi	"Földrajzi vizsgálat alatt"
			I R E S Z	
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egész/fél		
egyéb helyiség	17	0 0	53/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999966/1999/1999.10.09				
2. bejegyző határozat: 109107/1996/1996.05.16				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.				

Nem hiteles tulajdoni lap

		II R E S Z	
1	tulajdoni hányad: 1/1	bejegyző határozat, érkezési idő	109107/1996/1996.05.16
	jogcím: eredeti felvétel		
	jogallás: tulajdonos		
	név: VIII KER. JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA		
	cím: 1082 BUDAPEST VIII KER. Baross utca 63-67		
		III R E S Z	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
TULAJDONI LAP VÉGE			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 643. sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35194 Hrsz-ú 1490 m² alapterületű, természetben Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. szám alatti házasingatlant - annak a lakások és helyiségek bérletére-, valamint az elidegenítésekre 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 II. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi II. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közöttlen közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírással feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

A; B; C ÉPÜLETEK:

I.	Telek	1490 m2
II.	Udvar	738 m2
III.	Átjáró	26,10 m2
IV.	Átjáró	16,03 m2
V.	Zárt udvar 2.	25,40 m2

b/ További közös tulajdonban lévő vagyontárgyak:

- VI. Víznyomó alapvezetékek az utcai bekötéstől az épületbe való becsatlakozásig. Szennyvízcsatorna az utcai bekötéstől az épületbe való bekötésig.
- VII. Elektromos vezetékek az utcai bekötéstől az épületbe való főkapcsolóig. Gáz alapvezetékek az utcai főelzárótól az épületbe való bekötésig.
- VIII. Kerítés 69 fm

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

Pinceszint

IX.	Lomtárolók	87,50 m2
X.	Lomtárolók	60,90 m2
XI.	Közlekedő	12,80 m2
XII.	Raktár	13,46 m2
XIII.	Raktár	91,40 m2
XIV.	Kazánház	28,94 m2
XV.	Gázérzékelő	13,50 m2
XVI.	Víztisztító	7,03 m2
XVII.	Elektromos helyiség	8,17 m2
XVIII.	Előtér	2,00 m2
XIX.	Közlekedők	45,45 m2
XX.	Mérő helyiség	12,36 m2
XXI.	Zárt udvar 1.	21,38 m2
XXII.	Felvonó	1,44 m2
XXIII.	Lépcsőház	4,60 m2

Pinceszint összesen: 410,93 m2

Földszint

XXIII.	Lépcsőház	11,76 m2
XXIV.	Bejárat	26,10 m2
XXV.	Előtér	17,70 m2
XXVI.	Közlekedő	4,20 m2
XXVII.	Gondnoki iroda	7,90 m2
XXVIII.	Közös WC	8,30 m2
	/nemlakás bérlemények használatára/	
XXIX.	Függőfolyosó	5,60 m2
XXX.	Légudvar	0,96 m2

Földszint összesen: 82,52 m2

I. emelet

XXIII.	Lépcsőház	11,76 m2
XXXI.	Előtér	6,60 m2
XXXII.	Közlekedő	4,20 m2
XXXIII.	Függőfolyosó	6,32 m2
XXXIV.	Légudvar	3,05 m2

I. emelet összesen: 31,93 m2

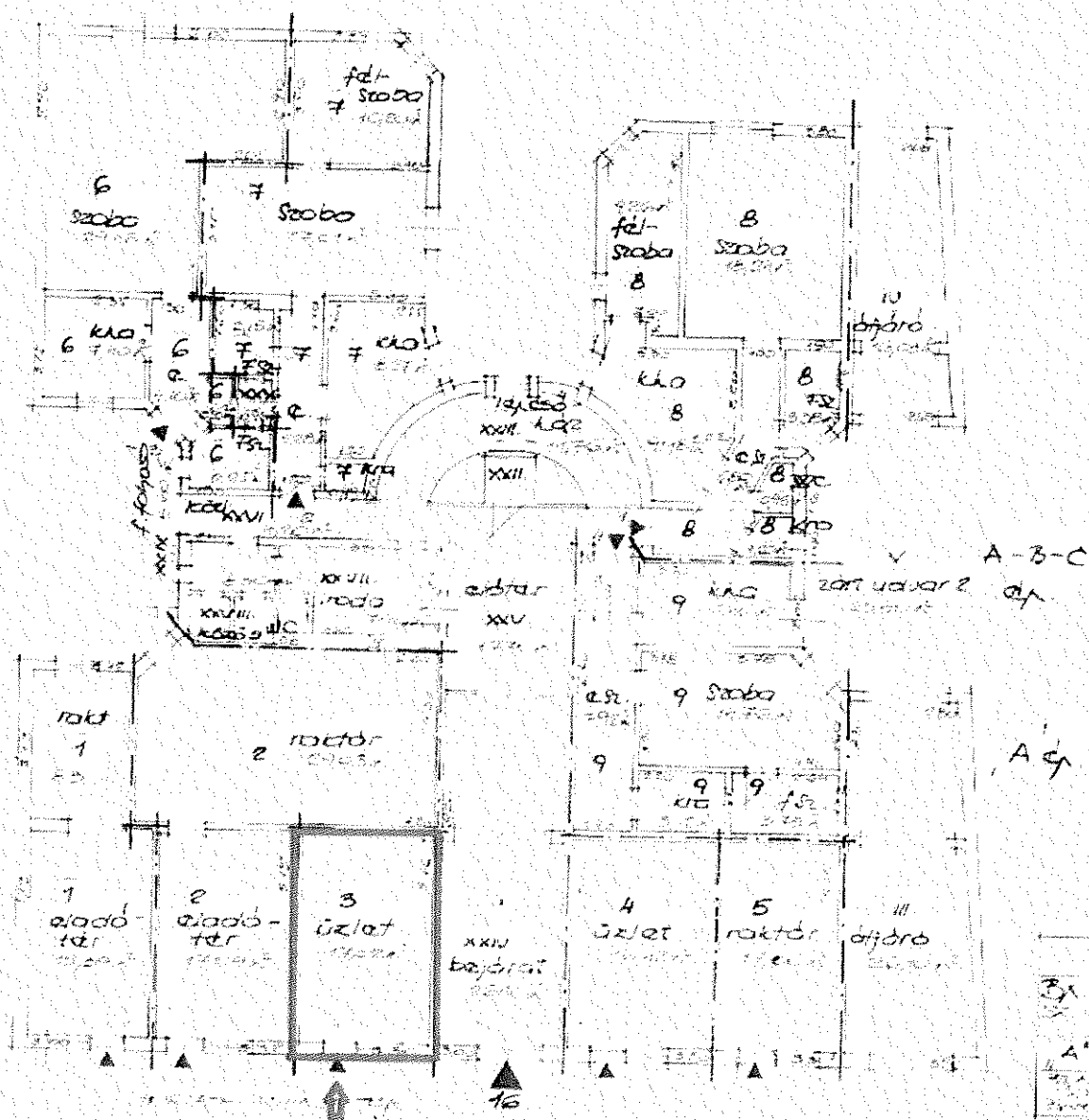
2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/2 hrsz.-ú; 643/2 tulajdoni lapszámú, és a 2. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól balra, II. utcai bejáratú 46 m² alapterületű eladótér, raktár helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdonú XXVIII. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 144/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/3 hrsz.-ú; 643/3 tulajdoni lapszámú, és a 3. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól balra, I. utcai bejáratú 17 m² alapterületű üzlethelyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdonú XXVIII. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 53/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

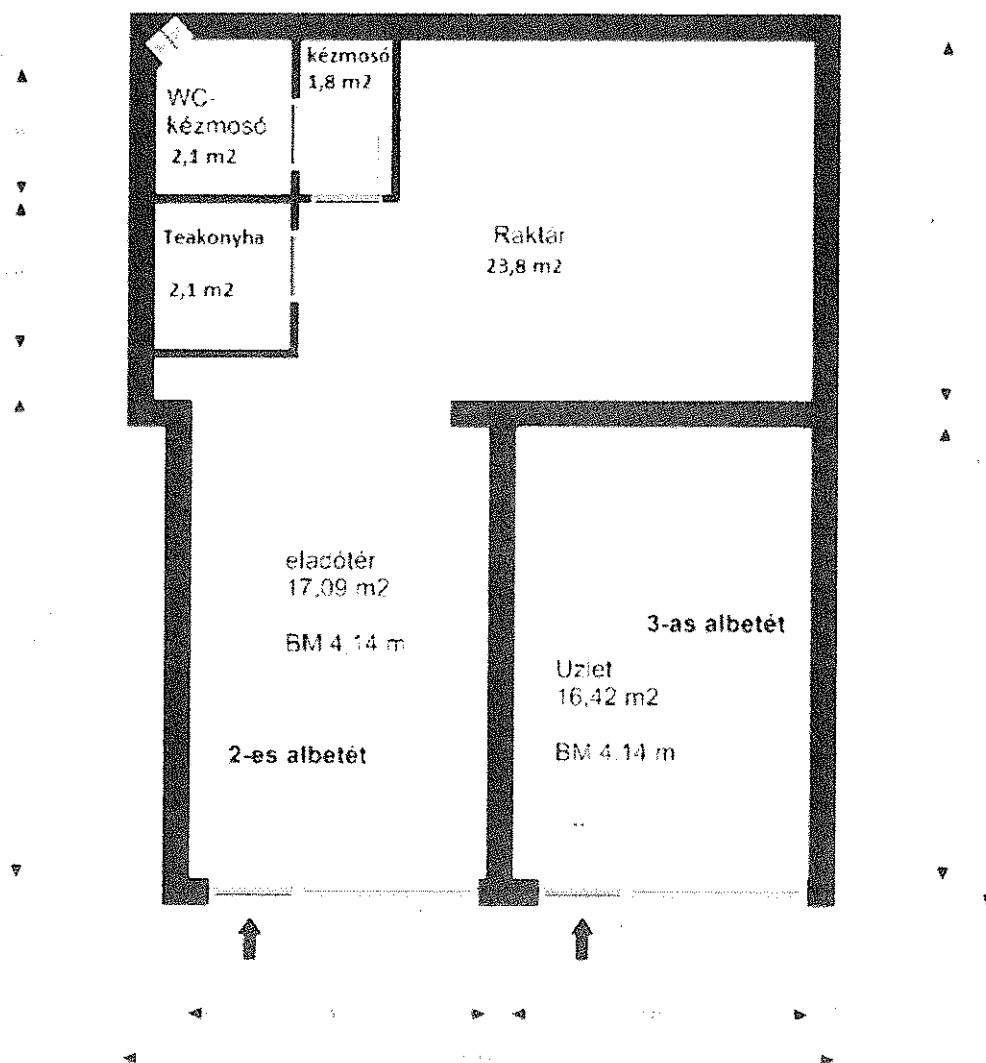
4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/4 hrsz.-ú; 643/4 tulajdoni lapszámú, és a 4. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól jobbra, I. utcai bejáratú 16 m² alapterületű üzlethelyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdonú XXVIII. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 50/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/5 hrsz.-ú; 643/5 tulajdoni lapszámú, és a 5. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól jobbra, II. utcai bejáratú 17 m² alapterületű raktár helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 53/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. homlokzat



05. tűzfal



06. utcafront



07. lépcső



08. bauxitbetonos épület



09. mobil klíma



10. acéllemez radiátor



11. belső tér

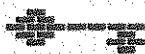
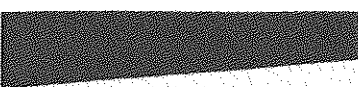


12. villanyóra



13. mennyezet

R



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-583

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.



sám alatti

35194/0/A/4 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

S
48

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-583
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.
Helyrajzi száma	: 35194/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: értékesítési iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 16 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 16 m ² Fajlagos m ² ár: 523 319 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1490 m ²
Eszmei hányad	: 50 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **8 370 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-háromszázhetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 640 000 Ft**
azaz **Egymillió-hatszáznegyvenezer- 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.

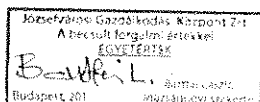
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. augusztus 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 31.

2020. SZEPTEMBER 03.



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

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérő általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, 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, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.
Tulajdoni lap szerinti területe:	16,0 m ²
Helyrajzi száma:	35194/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	értékesítési iroda
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 kerületrésztében, az Őr utca és a Német utca közötti részen fekszik, a Horváth Mihály téren.

Az épülettel szemben VIII. kerület legnagyobb temploma, a Szent József-plébániatemplom található, előtte kicsi parkrésszel és parkolóval. A tér délkeleti felén a Budapesti Fazekas Mihály Gyakorló Általános Iskola és Gimnázium épülete, nyugati felén új irodaépület fekszik. A középületeken kívül a téren historizáló, modern és kortárs lakóházak találhatók zárt sorú beépítésben.

A negyed kapcsolatai minden irányban erősek és jellegzetesek, fontos terekkel (Blaha Lujza tér, Rákóczi tér, Harminckettesek tere) és utcákkal (József körút, Baross utca, Népszínház utca), mely útvonalak mentén erős kiskereskedelmi, szolgáltató és egyéb vállalkozó tevékenység alakult ki.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befogadó épület kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémrel, faszerkezetű cseréppel héjazott magastetővel épült 1911-ben, melynek tartószerkezete bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az épület falán Sándorfi Ede (szül.: Eduard Škrabánek) szlovák katolikus pap és lapszerkesztő emléktáblája látható.

A vizsgált albetét az épület utcafronti részén helyezkedik el, a kaputól jobbra, a I. utcai bejáratú ingatlan. Bejárata ráccsal védett, valamint napellenző ponyvával ellátott, a kirakat nagy üvegportál kialakítású. A bérlő 2019 őszén felújította az ingatlant, melynek során a galériát elbontotta, wc-t, szanitereket, burkolatot, falazatot, villanyvezetékeket cserélt. Az ingatlan hűtésére mobil klíma áll rendelkezésre, a melegvíz-ellátásról átfolyós kisméretű vízmelegítő gondoskodik, a fűtés távhőről megoldott. Az albetét riasztóval kiépített, valamint albetétben belüli vízórával és villanyórával rendelkezik.

Bejárati nyílás magassága: 2,36 m

Belső tér belmagassága: 4,14 m

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében jó műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1911	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 6 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	bauxitbeton	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújított
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált	felújított
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújított
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújított
Külső nyílászárók:	fakeretbe foglalt üveg kirakat	jó
Bejárati nyílás magassága:	2,36 m	normál
Átlagos belmagassága:	4,14 m	magas
Belső nyílászárók:	faszerkezet	jó
Fűtési rendszer:	távhő, lemezhőleadóval	jó
Melegvíz biztosítása:	kisméretű villany	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-csatorna-víz	jó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	jó
Felújítás éve:	2019	
Felújítás tárgya:	szövegben részletezve	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

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 kora a szerkezeteken, a külső megjelenésen kevésbé látszik, és jelen állapotban a korához képest jó állapotban van.

Az épület felújítását a Józsefvárosi Önkormányzat támogatta 2016-ban.

Albetét:

Az albetét padlóburkolata és a falak felületképzése a tavalyi évben történt felújításnak köszönhetően jó állapotban van, épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható sehol.

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlet	kerámia	festett	12,95 m ²	100%	12,95 m ²
teakonyha	kerámia	festett+csempe	1,90 m ²	100%	1,90 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,80 m ²	100%	0,80 m ²
mérési korrekció			0,35 m ²	100%	0,35 m ²
Összesen:			16,00 m ²		16,00 m ²
Összesen, kerekítve:			16 m ²		16 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni 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%. (2020. III. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	1490 m ²
Eszmei hányad:	50 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,45 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 640 000 Ft , Egymillió-hatszáznegyvenezer- 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, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Csarnoknegyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	16	44	33	59	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	29 990 000	32 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	529 091	410 339	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	4%	2%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-5%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-2%	-8%	14%	-28%	-1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		560 127	485 176	469 017	603 924	498 351
Fajlagos átlagár:		523 319 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 373 104 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 370 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, felszuterén. ingatlan.com/ 31608619
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárással is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228295

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

8 370 000 Ft

azaz Nyolcmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	16	42	31	48
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	100 000	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		6 429	2 903	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	2%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	0%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-27%	7%	-22%
Korrigált fajlagos alapár:		4 667 Ft/m ² /hó	3 092 Ft/m ² /hó	5 132 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 297 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	4 297 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		660 019 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	19 801 Ft
Igazgatási költségek:	2%	13 200 Ft
Egyéb költségek:	5%	33 001 Ft
Költségek összesen:		66 002 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		594 017 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 490 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 490 000 Ft

azaz Nyolcmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

56

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	8 370 000 Ft	100%	8 370 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 490 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	8 370 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 370 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Horváth Mihály tér 16. fsz. 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **8 370 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-háromszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. augusztus 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 31.

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	☒

58

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, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8080004/279614/2020

2020.07.20

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35194/0/A/4 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER.		Horváth Mihály tér 16.		Földrajzi szám: "Földrajzi szám"	
I RÉSZ					
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	esetlegi hányad	tulajdoni forma	
megnevezés	m2	egész/fél			
egyéb helyiség	16	0 0	50/10000	önkormányzat	
Befolyás határozat: 999986/1999/1999.10.08					
2. Befolyás határozat: 109107/1996/1996.05.16					
Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.					

I RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
befolyás határozat, érkezési idő: 109107/1996/1996.05.16
jogcím: eredeti felvétel
jogallás: tulajdonos
név: VIII. KER. JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA
cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Batthyány utca 63-67

II RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEFOLYÁS

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 643 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35194 hrsz-ú 1490 m² alapterületű, természetben Bp. VIII, Horváth Mihály tér 16. 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, azaz, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

Közös tulajdoni illetőség

a/ *Közös illetőségű területek:*

A; B; C ÉPÜLETEK:

I.	Telek	1490 m2
II.	Udvar	738 m2
III.	Átjáró	26,10 m2
IV.	Átjáró	16,03 m2
V.	Zárt udvar 2.	25,40 m2

b/ További közös tulajdonban lévő vagyontárgyak:

- VI. Víznyomó alapvezetékek az utcai bekötéstől az épületbe való becsatlakozásig. Szennyvizcsatorna az utcai bekötéstől az épületbe való bekötésig.
- VII. Elektromos vezetékek az utcai bekötéstől az épületbe való főkapcsolóig. Gáz alapvezetékek az utcai főelzárótól az épületbe való bekötésig.
- VIII. Kerítés 69 fm

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

Pincészt

IX.	Lomtárolók	87,50 m2
X.	Lomtárolók	60,90 m2
XI.	Közlekedő	12,80 m2
XII.	Raktár	13,46 m2
XIII.	Raktár	91,40 m2
XIV.	Kazánház	28,94 m2
XV.	Gázérzékelő	13,50 m2
XVI.	Víz tisztító	7,03 m2
XVII.	Elektromos helyiség	8,17 m2
XVIII.	Előtér	2,00 m2
XIX.	Közlekedők	45,45 m2
XX.	Mérő helyiség	12,36 m2
XXI.	Zárt udvar 1.	21,38 m2
XXII.	Felvonó	1,44 m2
XXIII.	Lépcsőház	4,60 m2

Pincészt összesen: 410,93 m2

Földszint

XXIII.	Lépcsőház	11,76 m2
XXIV.	Bejárat	26,10 m2
XXV.	Előtér	17,70 m2
XXVI.	Közlekedő	4,20 m2
XXVII.	Gondnoki iroda	7,90 m2
XXVIII.	Közös WC	8,30 m2
	/nemlakás bérlemények használatára/	
XXIX.	Függőfolyosó	5,60 m2
XXX.	Légudvar	0,96 m2

Földszint összesen: 82,52 m2

I. emelet

XXIII.	Lépcsőház	11,76 m2
XXXI.	Előtér	6,60 m2
XXXII.	Közlekedő	4,20 m2
XXXIII.	Függőfolyosó	6,32 m2
XXXIV.	Légudvar	3,05 m2

I. emelet összesen: 31,93 m2

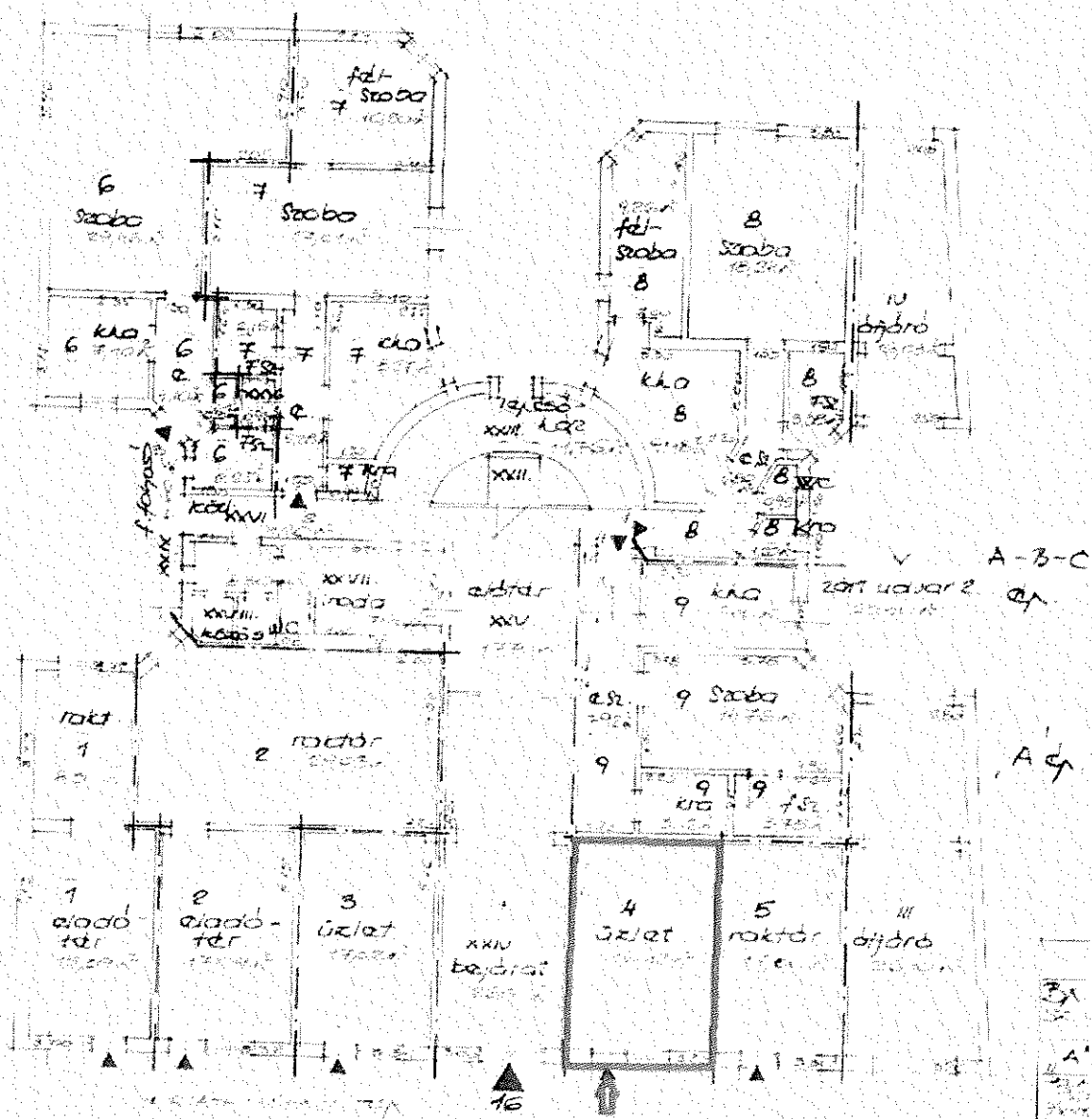
2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/2 hrsz.-ú; 643/2 tulajdoni lapszámú, és a 2. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól balra, II. utcai bejáratu 46 m² alapterületű eladótér, raktár helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdonú XXVIII. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 144/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/3 hrsz.-ú; 643/3 tulajdoni lapszámú, és a 3. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól balra, I. utcai bejáratu 17 m² alapterületű üzlethelyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdonú XXVIII. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 53/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

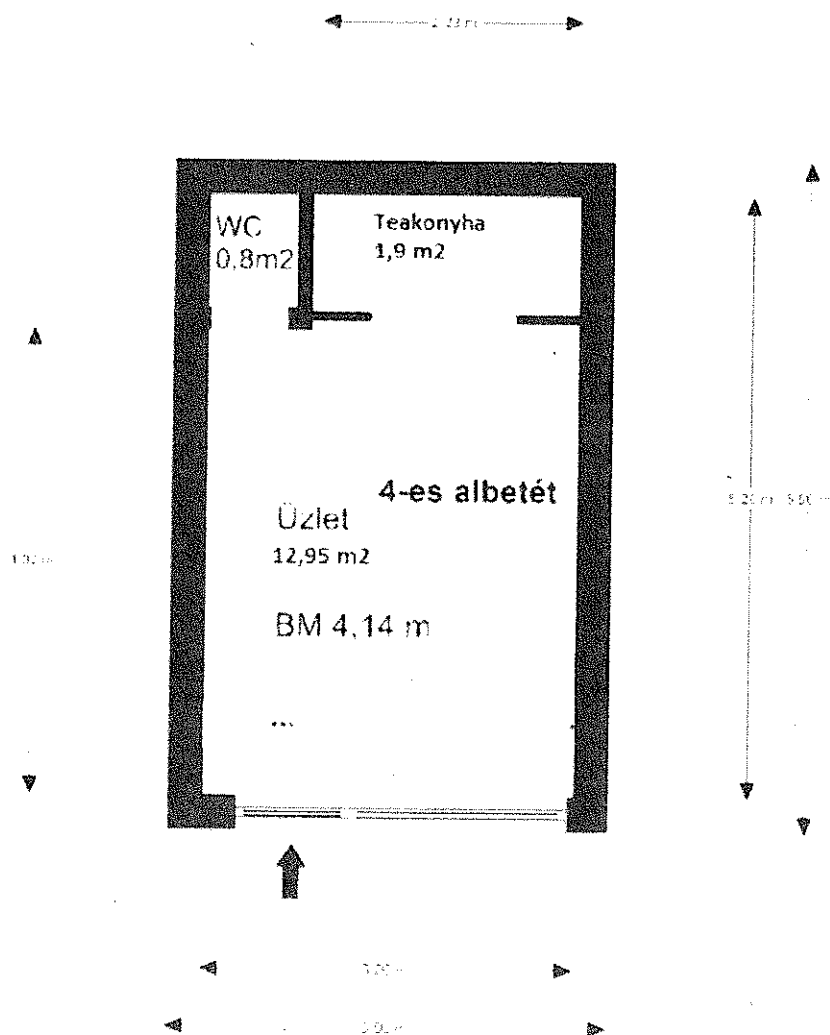
4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/4 hrsz.-ú; 643/4 tulajdoni lapszámú, és a 4. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól jobbra, I. utcai bejáratu 16 m² alapterületű üzlethelyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdonú XXVIII. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 50/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35194/A/5 hrsz.-ú; 643/5 tulajdoni lapszámú, és a 5. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Horváth Mihály tér 16. földszinten található, kaputól jobbra, II. utcai bejáratu 17 m² alapterületű raktár helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonsrészekből 53/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



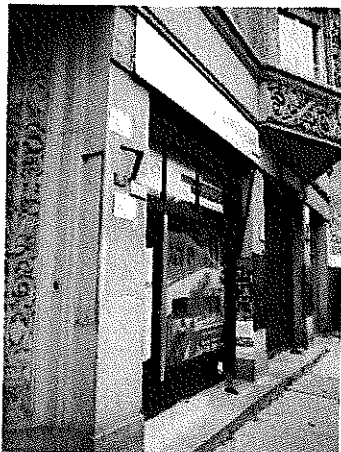
03. utcakép



04. homlokzat



05. tűzfal



01. utcafront



02. utcafront



03. napellenzőponyva



04. bejárat

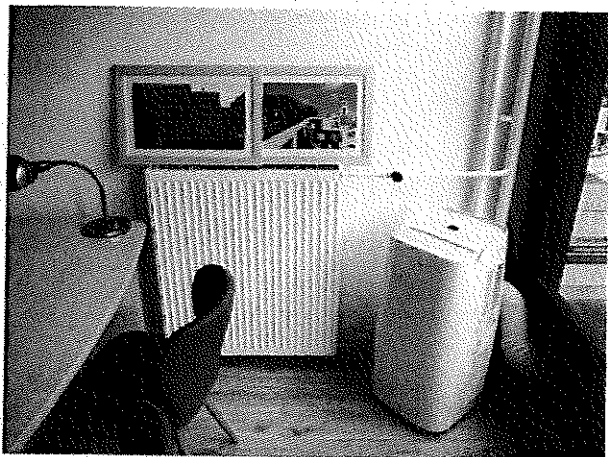


05. üvegportál

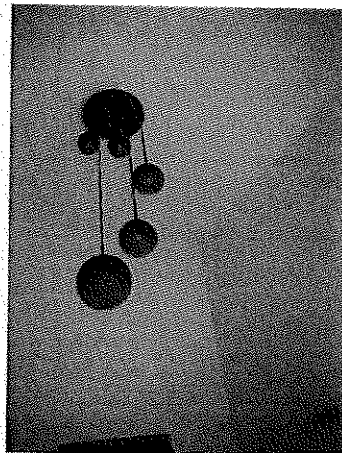


06. mobil klíma

67



07. acéllemez radiátor



08. mennyezeti világítás



09. wc



10. wc



11. teakonyha/villanyóra



12. vízóra

