



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Csokonai utca 12. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződésének 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: *[Handwritten signature]*

JOGI KONTROLL: *[Handwritten signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Handwritten signature]
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, Csokonai utca 12. szám alatti, 34664/0/A/1** helyrajzi számú 107 m² alapterületű, utcai pincszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A társasházban összesen 40 db albetét került kialakításra, amelyből 5 db van önkormányzati tulajdonban, és amelyből 3 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 2.529/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2020. február 14. napján kelt bérleti szerződés alapján a **Csapvíz Aurora Kft.** (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth Lajos út 113.; cégjegyzékszám: 13 09 206869; adószáma: 27038682-2-13; képviseli: Zombori László ügyvezető) aki a helyiség birtokába a fenti szerződéssel került bérleti jog átruházása keretében. A helyiséget a bérlő műhely és raktár céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **30.644,- Ft/hó + ÁFA.**

A helyiség utcafronti bejárattal rendelkezik, fémszerkezeti ajtókkal. A bejárati nyílás magassága alacsony, 160 cm, a beltér legnagyobb belmagassága 2,84 m, a belső tér boltíves. A pincébe fém lépcsők vezetnek, a helyiség nagyrészt egy légtérű. A melegvízellátás megoldott. A falak festettek, vakoltak, az aljzat beton burkolattal ellátott.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 11.024,- Ft/hó.

[Handwritten signature]

A bérlőnek 2020. október 31. napjáig 533,- Ft tartozása mutatkozik a tárgyi helyiségre. A bérlő bérlő továbbá az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Auróra utca 6. szám alatti 35028/0/A/2 hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiséget is, amely vonatkozásában 2020. október 31. napjáig 327,- Ft tartozása mutatkozik.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. október 14. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 17. napján jóváhagyott, majd 2020. augusztus 11. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 16.180.000,- Ft (fajlagosan: 151.208,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktár és műhely tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva havi nettó **80.900,- 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 öt évre.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Polgármester úr járuljon hozzá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Csapvíz Aurora Kft.-vel (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth Lajos út 113.; cégjegyzékszám: 13 09 206869; adószáma: 27038682-2-13; képviseli: Zombori László ügyvezető) határozott időre, 2025. december 31. napjáig, műhely és raktár tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **80.900,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a tartozását megfizeti a bérleti szerződés aláírását megelőzően. 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 helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Polgármester úr jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül 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 bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyónbiztonságot 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.

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.

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-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 beköltözhető 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 %.

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: értébecslés
2. sz. melléklet: értébecslés aktualizálása

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2020. (XI.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Csokonai utca 12. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozataláról

A képviselő-testület

- 1.) **hozzájárul**, hogy a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a Budapest VIII. kerület, Csokonai utca 12. szám alatti, 34664/0/A/1 helyrajzi számú 107 m² alapterületű, utcai pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a **Csapvíz Aurora Kft.-vel** (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth Lajos út 113.; cégjegyzékszám: 13 09 206869; adószáma: 27038682-2-13; képviseli: Zombori László ügyvezető) határozott időre, 2025. december 31. napjáig, műhely és raktár tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **80.900,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegén.**

2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) 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 óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. december 31.

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

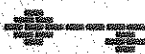
Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



R



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-405

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince)
12. -1. em. 1.



szám alatti

34664/0/A/1 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2019. október

Független | Megbízható | Értékmérő

B. S.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-405
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1.
Helyrajzi száma	: 34664/O/A/1
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 107 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 107 m ² Fajlagos m ² ár: 159 166 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 981 m ²
Eszmei hányad	: 424 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:

17 030 000 Ft

azaz **Tizenhétmillió-harmincezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke:

9 150 000 Ft

azaz **Kilencmillió-egyszázötvenezer- Ft .**

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

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

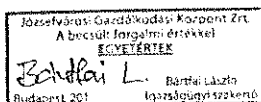
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. október 9.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. október 14.

2019 OKT 17.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest József krt 69

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecslosek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó 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: Bérló, Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 107,0 m²
 Helyrajzi száma: 34664/0/A/1
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: raktár
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Népszínház negyed kerületrészében, a Blaha Lujza térhez közel található, a Csokonai utcában. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek a műszaki állapota felújítandó. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetés.

A terület infrastrukturális ellátottsága városrészen belül kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, iskola, színház található. A Blaha Lujza tér közelsége miatt és a társasház kiváló fekvéséből adódóan számos tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

Az albetét raktárként van bejegyezve a Tulajdoni lapon, jelenleg is ezt a funkciót tölti be. A pincehelyiség utcafronti bejáratú, fémszerkezetű ajtókkal ellátva. A bejáratú nyílás magassága alacsony, 160 cm, a beltér legnagyobb belmagassága 2,84 m, a belső tér boltíves. A pincébe lefelé 10 fém lépcső vezet, amely nagyrészt egy légterű. Kb. 15 éve egy lekerített wc helyiség került kiépítésre, mosdóval, a bérlő által. Melegvíz-ellátás egy felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítővel megoldott. A falak festettek, vakoltak, az aljzat beton burkolattal ellátott.

Az albetét víz- és villany közművel rendelkezik.

Összességében átlagos állapotú pincehelyiség.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett, vakolt	átlagos
Belső terek burkolata:	aljzat beton burkolattal ellátva	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	gumiburkolat	átlagos
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejáratú nyílás magassága:	1,60 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,84 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz és villany	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2004	
Felújítás tárgya:	wc helyiség kialakítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

Műhelyként, raktárként hasznosítható.

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 leromlott műszaki állapotú, vakolathullás mindenhol látható, a díszítések hiányosak, az épület homlokzata elszurkült. Felújítva az elmúlt 20 évben biztosan nem volt.

Albetét:

A pince száraz, kellően vízzáró, a sarkoknál és az éleknél sem látható felvizesedés. Kisebb beázás van a mennyezeten, nem nagy terjedelmű, kisebb felújítással rendbe hozható.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan jelenleg is hasznosítás alatt van, a felújításokat a bérlő végzi, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
belső tér	burkolattal	festett	107,00 m ²	100%	107,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			107,00 m ²		107,00 m ²
Összesen, kerekítve:			107 m ²		107 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

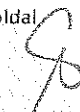
b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Népszínház negyed	
Társasház telek területe:	981 m ²	
Eszmei hányad:	424	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	41,59 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Díszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	9 150 000 Ft	, Kilencmillió-egyszázötvenezer- Ft .

11. 

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12 -1. em. 1	VIII. ker., Práter utca 37.	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Bacsó Béla
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	üzlet	raktár
alapterület (m ²):	107	50	71	250	60	52
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		8 500 000	10 500 000	29 800 000	13 370 000	10 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		161 500	140 493	113 240	211 692	199 135
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-6%	-4%	14%	-5%	-6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-3%	3%	0%	-3%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	5%	5%	-5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		3%	6%	3%	0%	0%
cserére szoruló homlokzati nyílászárók		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-1%	10%	22%	-23%	-11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		160 370	155 104	138 493	163 638	178 225
Fajlagos átlagár:		159 166 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		17 030 762 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		17 030 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/28960637
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, <https://ingatlan.com/29942210>
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, nagy ablakokkal, ingatlan.com/27846392
4. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, szuterén, átlagos-jó műszaki állapotban, ingatlan.com/30248849
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található üzlethelyiség, ingatlan.com/29524391

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

17 030 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-harmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12.	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Déri Miksa utca	VIII. ker., Víg utca 9.
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	107	65	210	20
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	185 000	25 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 462	837	1 188
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-4%	10%	-9%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-3%	-3%	-3%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-12%	7%	-17%
Korrigált fajlagos alapár:		1 283 Ft/m ² /hó	898 Ft/m ² /hó	989 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 057 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Csarnoknegyed, több helyiségből álló, felújítandó állapotú, utca és belső udvar felől is megközelíthető, ingatlan.com/26550998
3. adat: Csarnoknegyed, tároló, amely egybe van nyitva egy másik, alacsony belmagasságú helyiséggel, ingatlan.com/28934477

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 057 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 221 469 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 36 644 Ft
Igazgatási költségek:	2% 24 429 Ft
Egyéb költségek:	5% 61 073 Ft
Költségek összesen:	122 147 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 099 322 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	15 700 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 700 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hétszázezer- Ft .

13. 8

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a 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:	17 030 000 Ft	100%	17 030 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	15 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			17 030 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 030 000 Ft

azaz, Tizenhétmillió-harmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **17 030 000 Ft**
 azaz **Tizenhétmillió-harmincezer- Ft.**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2019. október 9.
 Szaktelemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2019. október 14.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Államnév: Magyar Köztársaság
Helység: Budapest, Csokonai utca
Helyrajzi szám: 1081/001/001/001/001
Helyrajzi leírás: ...
Tulajdonosi adatok: ...
Helyrajzi térkép: ...
Tulajdonosi nyilatkozat: ...

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Csokonai u. 12.

I. Általános rendelkezések

Jászvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ó. u. 8.sz.), mint az ingatlan kérelme az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 183 szomsz. tulajdoni lapon, 34664 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Csokonai u. 12. szén alatti és a Budapest Főváros Jászvárosi Önkormányzat (a 3-as alatti kértelével) valamint a Budapest Főváros Önkormányzat (a 3-as alatti kértelével) tulajdonát képező házfalrész, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtanácsa 593/1993. (XII. 14.) sz. határozatával elfogadásra nyújtott a 32/1989. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján, a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. törvény és a mellette alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházra alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzjuk tartozó tulajdoni részfólyóval együtt a továbbiakban megköni tervezett adó-vételi szerződésvek létejéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elválasztása és megosztására,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megőrzésére

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonosi részek közös tulajdonban maradnak:

a) melyeket tervezett felújított és a műszaki leírásban követünk

I.	Falak	581,90 m ²
II.	Alap- és kőműves falak, kőművek	
III.	Fedés, külső- és belsőfalak	
IV.	Tetőszerkezet, bejárások	
V.	Vízvezetés	
VI.	Lépcsők, lépcsőházak, kályhák	118,73 m ²
VII.	Mezőnyitók	14,41 m ²

H. S.

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízet-tízre hányadból áll

A társasházhoz összesen 40 db külön tulajdonú ingatlan tartozik

B. Külön tulajdonú ingatlanok

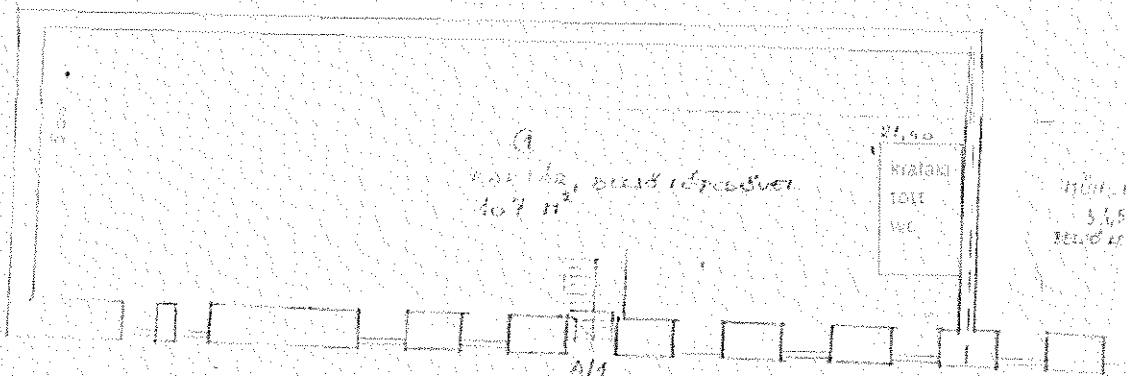
Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megjelölt helyiséggel együtt azok tartozékjaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hányados tartozó tulajdonrészükkel.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 1. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 18311 számú tulajdoni lapon 34664/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincei, 107 m² alapterületű rakár és a közös tulajdonból 424/10000 hányad
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 2. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 18322 számú tulajdoni lapon 34664/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincei, 35 m² alapterületű műhely és a közös tulajdonból 137/10000 hányad
3. A Budapest Főváros Önkormányzatot illeti a tervekben 3. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 18332 számú tulajdoni lapon 34664/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincei, 98 m² alapterületű raktársoport és a közös tulajdonból 388/10000 hányad
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 4. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 18334 számú tulajdoni lapon 34664/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincei, 56 m² alapterületű raktársoport és a közös tulajdonból 227/10000 hányad
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 5. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 18335 számú tulajdoni lapon 34664/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincei 1. sz. alatt 3-12 szobás, 113 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 449/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 6. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 18336 számú tulajdoni lapon 34664/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincei 2. sz. alatt 2 szobás, 67 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 266/10000 hányad
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 7. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 18337 számú tulajdoni lapon 34664/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincei 3. sz. alatt 1 szobás, 36 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 143/10000 hányad
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 8. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 18338 számú tulajdoni lapon 34664/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincei 3/a sz. alatt 1 szobás, 31 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 121/10000 hányad
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 9. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 18339 számú tulajdoni lapon 34664/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincei 4/a sz. alatt 1 szobás, 24 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 99/10000 hányad
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 10. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 18340 számú tulajdoni lapon 34664/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincei 4. sz. alatt 2 szobás, 64 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 226/10000 hányad
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 11. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 18341 számú tulajdoni lapon 34664/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincei 4/b sz. alatt 1 szobás, 24 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 99/10000 hányad

18.

GP

ALAPRAJZ



NYUGATI TULAJDON

- I. ALBERT UTCA - KANTAR : 107 m²
- II. ALBERT UTCA - YÜZELK : 34,5 m²
- III. ALBERT UTCA - KANTAR : 88 m²
- IV. ALBERT UTCA - KANTAR : 56 m²

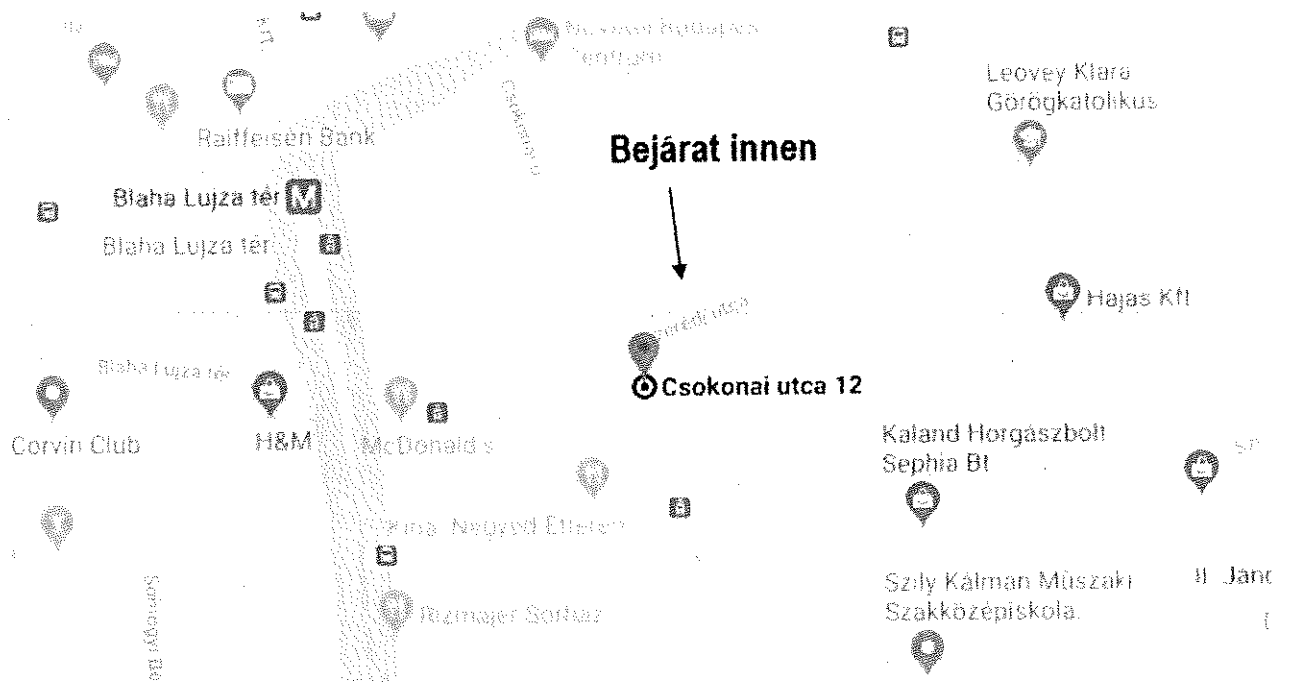
BEZERÉDY UTCA

KÖZÖS TULAJDON

- VI. MELLÉKÉPZÉSŐ : 1,30 m²
- VII. PINCETORONYOK : 107,46 m²
- X. PINCETORONYOK : 102,05 m²

Handwritten signatures and initials.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. Bezerédj utcai utcafront



04. Bezerédj utcai homlokzat



06. hiányzó díszítések, korhadt deszkázat

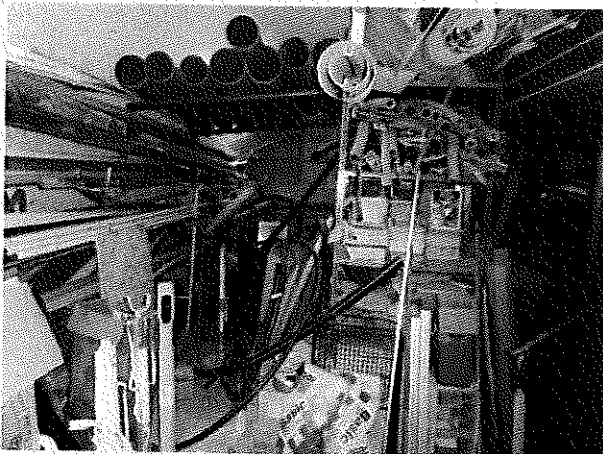
Sp 20



07. utcafront



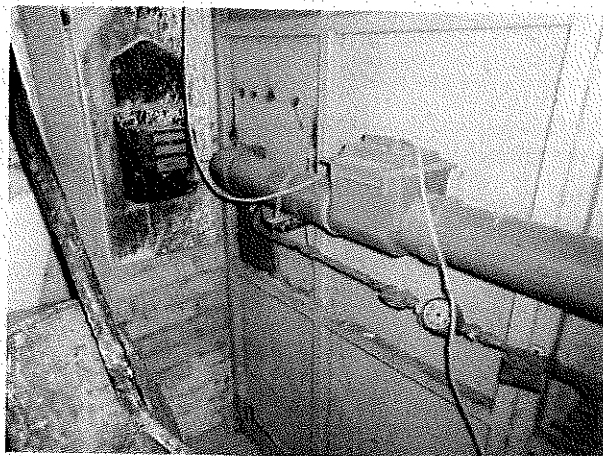
08. bejárat



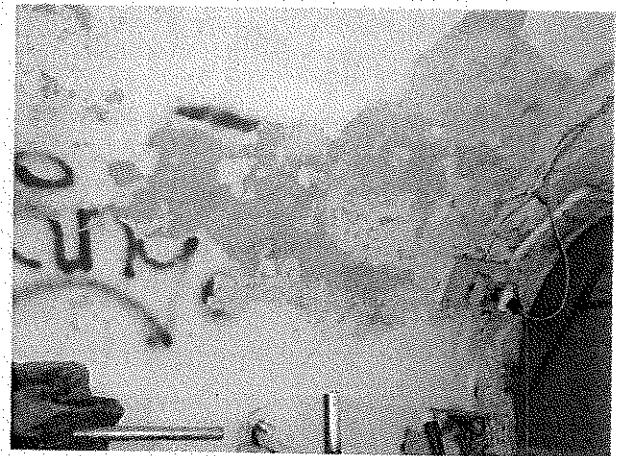
09. belső tér



10. belső tér

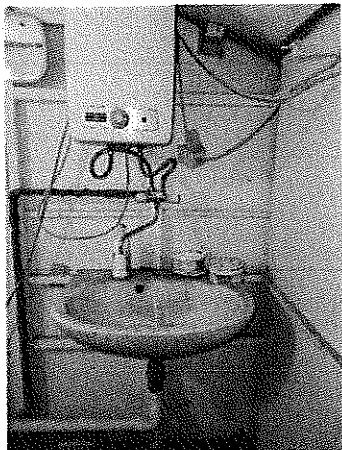


11. villanyóra és vízóra



12. kisebb beázás

21-
SP



12. mosdó



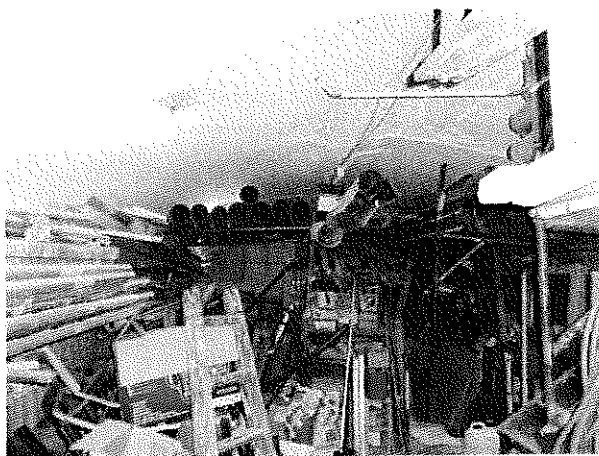
13. wc



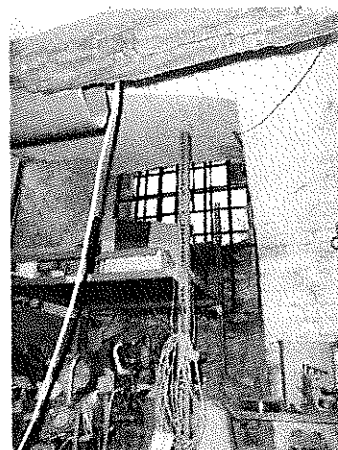
14. belső tér



15. fém lépcső

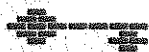


16. belső tér



17. fém szerkezetű pinceablak

R



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-405

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince)
12. -1. em. 1.



sám alatti

34664/0/A/1 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2019. október

Független | Megbízható | Értékmérő

23. 90

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-405
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1.
Helyrajzi száma	: 34664/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 107 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 107 m ² Fajlagos m ² ár: 159 166 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 981 m ²
Eszmei hányad	: 424 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **17 030 000 Ft**
 azaz **Tizenhétmillió-harmincezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **9 150 000 Ft**
 azaz **Kilencmillió-egyszázötvenezer- Ft .**

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

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

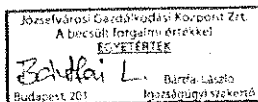
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. október 9.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. október 14.

2019 OKT 17.



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

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó 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: Bérló, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 107,0 m²
 Helyrajzi száma: 34664/0/A/1
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: raktár
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Népszínház negyed kerületrésében, a Blaha Lujza térhez közel található, a Csokonai utcában. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek a műszaki állapota felújítandó. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős.

A terület infrastrukturális ellátottsága városrészen belül kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, iskola, színház található. A Blaha Lujza tér közelsége miatt és a társasház kiváló fekvéséből adódóan számos tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

Az albetét raktárként van bejegyezve a Tulajdoni lapon, jelenleg is ezt a funkciót tölti be. A pincehelyiség utcafronti bejáratú, fémszerkezetű ajtókkal ellátva. A bejárati nyílás magassága alacsony, 160 cm, a beltér legnagyobb belmagassága 2,84 m, a belső tér boltíves. A pincébe lefelé 10 fém lépcső vezet, amely nagyrészt egy légtérű. Kb. 15 éve egy lekerített wc helyiség került kiépítésre, mosdóval, a bérlő által. Melegvíz-ellátás egy felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítővel megoldott. A falak festettek, vakoltak, az aljzat beton burkolattal ellátott.

Az albetét víz- és villany közművel rendelkezik.

Összességében átlagos állapotú pincehelyiség.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett, vakolt	átlagos
Belső terek burkolata:	aljzat beton burkolattal ellátva	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	gumiburkolat	átlagos
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,60 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,84 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz és villany	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2004	
Felújítás tárgya:	wc helyiség kialakítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

Műhelyként, raktárként hasznosítható.

26.
Sp

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 leromlott műszaki állapotú, vakolathullás mindenhol látható, a díszítések hiányosak, az épület homlokzata elszürkült. Felújítva az elmúlt 20 évben biztosan nem volt.

Albetét:

A pince száraz, kellően vízzáró, a sarkoknál és az éleknél sem látható felvizesedés. Kisebb beázás van a mennyezetten, nem nagy terjedelmű, kisebb felújítással rendbe hozható.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan jelenleg is hasznosítás alatt van, a felújításokat a bérlő végzi, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
belső tér	burkolattal	festett	107,00 m ²	100%	107,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			107,00 m ²		107,00 m ²
Összesen, kerekítve:			107 m²		107 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. 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.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Népszínház negyed	
Társasház telek területe:	981 m ²	
Eszmei hányad:	424	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	41,59 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	9 150 000 Ft	, Kilencmillió-egyszázötvenezer - Ft .

29 - 50

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12 -1 em 1	VIII. ker., Práter utca 37.	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Bacsó Béla
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	üzlet	raktár
alapterület (m ²):	107	50	71	250	60	52
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		8 500 000	10 500 000	29 800 000	13 370 000	10 900 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		161 500	140 493	113 240	211 692	199 135
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-6%	-4%	14%	-5%	-6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-3%	3%	0%	-3%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	5%	5%	-5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		3%	6%	3%	0%	0%
cserére szoruló homlokzati nyílászárók		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-1%	10%	22%	-23%	-11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		160 370	155 104	138 493	163 638	178 225
Fajlagos átlagár:		159 166 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		17 030 762 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		17 030 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/28960637
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, <https://ingatlan.com/29942210>
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, nagy ablakokkal, ingatlan.com/27846392
4. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, szuterén, átlagos-jó műszaki állapotban, ingatlan.com/30248849
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található üzlethelyiség, ingatlan.com/29524391

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

17 030 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-harmincezer- Ft.

30. 8. oldal

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12.	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Déri Miksa utca	VIII. ker., Víg utca 9.
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	107	65	210	20
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	185 000	25 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 462	837	1 188
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-4%	10%	-9%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-3%	-3%	-3%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-12%	7%	-17%
Korrigált fajlagos alapár:		1 283 Ft/m ² /hó	898 Ft/m ² /hó	989 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 057 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Csarnoknegyed, több helyiségből álló, felújítandó állapotú, utca és belső udvar felől is megközelíthető, ingatlan.com/26550998
3. adat: Csarnoknegyed, tároló, amely egybe van nyitva egy másik, alacsony belmagasságú helyiséggel, ingatlan.com/28934477

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 057 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 221 469 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 36 644 Ft
Igazgatási költségek:	2% 24 429 Ft
Egyéb költségek:	5% 61 073 Ft
Költségek összesen:	122 147 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 099 322 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	15 700 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 700 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hétszázezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	17 030 000 Ft	100%	17 030 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	15 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			17 030 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 030 000 Ft

azaz, Tizenhétmillió-harmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **17 030 000 Ft**
 azaz **Tizenhétmillió-harmincezer- Ft.**

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

Szakszavélemény fordulónapja : 2019. október 9.

Szakszavélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. október 14.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1. Hrsz: 34664/0/A/1

Nem hiteles tulajdoni lap, Tulajdonosi lap
Nem hiteles tulajdoni lap, Tulajdonosi lap

1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1. Hrsz: 34664/0/A/1

Nem hiteles tulajdoni lap, Tulajdonosi lap

1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1. Hrsz: 34664/0/A/1

1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1. Hrsz: 34664/0/A/1

1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1. Hrsz: 34664/0/A/1

1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1. Hrsz: 34664/0/A/1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1. Hrsz: 34664/0/A/1

1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1. Hrsz: 34664/0/A/1

1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1. Hrsz: 34664/0/A/1

1081 Budapest, Csokonai utca (Bezerédj pince) 12. -1. em. 1. Hrsz: 34664/0/A/1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

34. *[Handwritten signature]*

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Csokonai u. 12.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. V8. ker. Cs. u. 12. sz.), mint az ingatlan kezelője, az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 183 számú tulajdoni lapon, 34664 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Csokonai u. 12. sz. alatt és a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (a 3-as alkerületi kerületével) valamint a Budapest Főváros Önkormányzat (a 3-as alkerület tekintetében) tulajdonát képező hányagszámú, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 593/1993. (XII. 14.) sz. határozatával elegendősére kijelölt a 33/1999. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2.5 (2) bekezdésében foglalt rendelkezésor alapján; a jelen alapító okirattal, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni részekkel együtt a továbbiakban megkönti szervezeti adás-vételi szerződések létezéséig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.

valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elválasztási jog megőrzésének

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

a) az alábbi táblában feltüntetett és a műszaki leírásban körülrít

I.	Telék	581,90 m ²
B.	Állap- és félmennyiségű falak, kerékpárak	
B.	Fűtés-, közmű- és szellőztető	
K.	Tetőszelvény, hőszigetelés	
L.	Helyiségek	
M.	Legyenek, kiegészítő és kiegészítő	118,73 m ²
VII.	Kiegészítő	14,41 m ²

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

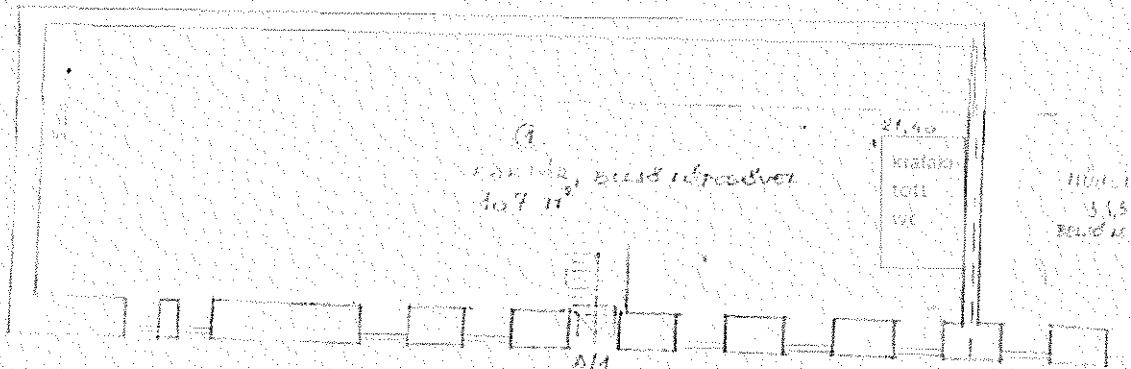
A társasházhoz összesen 40 db külön-i tulajdoni ingatlan tartozik

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön-tulajdonába kerülnek a következő, természetben megjelölt helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokból.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 183/1 számú tulajdoni lapon 34664/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincsei, 107 m² alapterületű raktár és a közös tulajdonból 424/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 183/2 számú tulajdoni lapon 34664/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincsei, 35 m² alapterületű műhely és a közös tulajdonból 137/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Önkormányzatát illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 183/3 számú tulajdoni lapon 34664/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincsei, 98 m² alapterületű raktárca csoport és a közös tulajdonból 308/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 183/4 számú tulajdoni lapon 34664/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. pincsei, 56 m² alapterületű raktárca csoport és a közös tulajdonból 272/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 183/5 számú tulajdoni lapon 34664/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. ház 1. sz. alatt 3-1/2 szobás, 113 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 448/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 183/6 számú tulajdoni lapon 34664/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. ház 2. sz. alatt 2 szobás, 57 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 260/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 183/7 számú tulajdoni lapon 34664/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. ház 3. sz. alatt 1 szobás, 36 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 143/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 183/8 számú tulajdoni lapon 34664/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. ház 3/a sz. alatt 1 szobás, 31 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 121/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 183/9 számú tulajdoni lapon 34664/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. ház 4/a sz. alatt 1 szobás, 24 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 95/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 183/10 számú tulajdoni lapon 34664/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. ház 4. sz. alatt 2 szobás, 64 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 252/10000 hányad.
11. Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII ker. 183/11 számú tulajdoni lapon 34664/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII ker. Csokonai u. 12. ház 4/b sz. alatt 2 szobás, 64 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 252/10000 hányad.

ALAPRAJZ



ÖSSZESEN TULAJDON

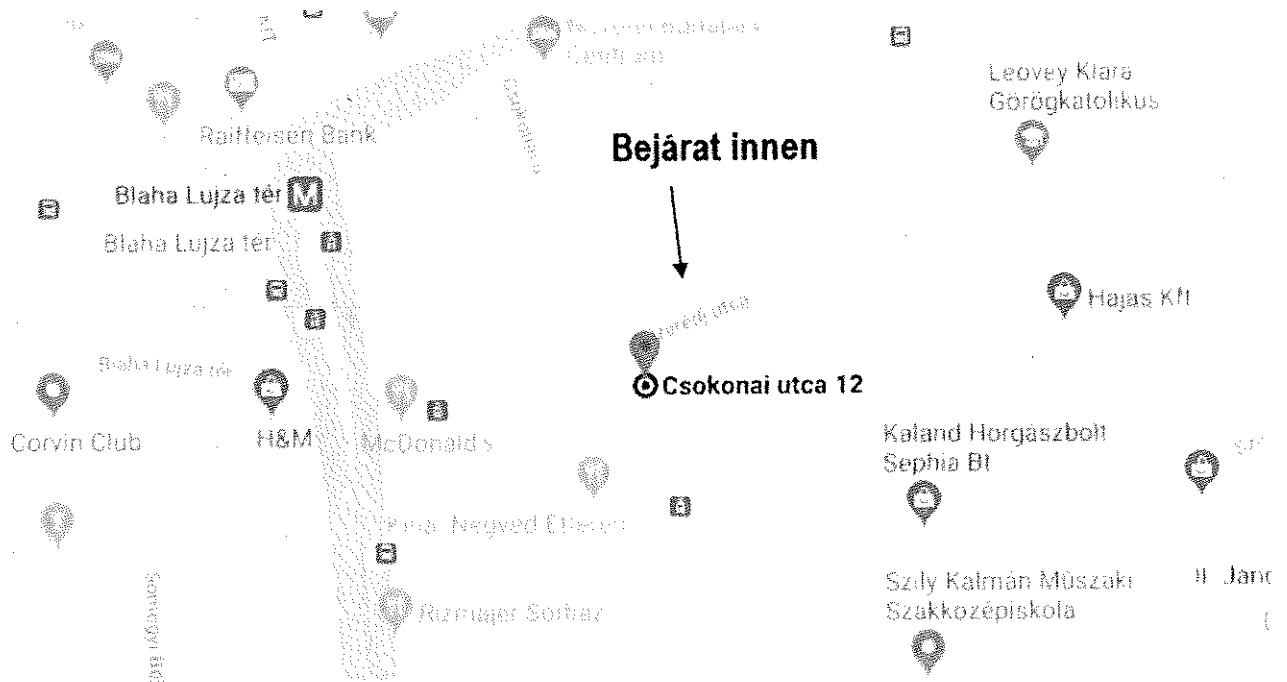
- I. ALKOTÓ : KARTÁR 107 m²
- II. ALKOTÓ : HÖLÖLÉK 14,5 m²
- III. ALKOTÓ : KORTÁR 39 m²
- IV. ALKOTÓ : KARTÁR 66 m²

A/A BEZÉREDY UTCA
KÖZÖS TULAJDON

- VI. HELLÉNKÉPESŐ : 3,30 m²
- VII. PINCEBEMÉNY : 107,46 m²
- X. PINCEBEMÉNY : 102,05 m²

37.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. Bezerédj utcai utcafront



04. Bezerédj utcai homlokzat



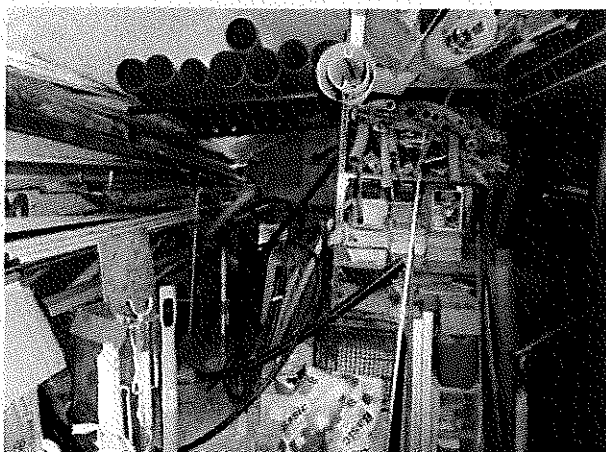
06. hiányzó díszítések, korhadt deszkázat



07. utcafront



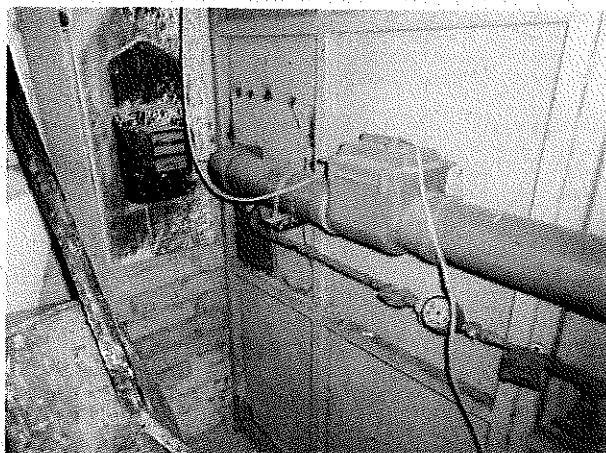
08. bejárat



09. belső tér



10. belső tér



11. villanyóra és vízóra



12. kisebb beázás



12. mosdó



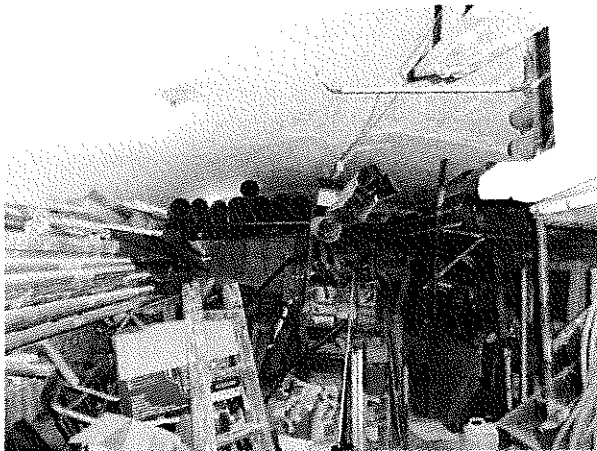
13. wc



14. belső tér



15. fém lépcső



16. belső tér



17. fém szerkezetű pinceablak