



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

**Előterjesztő:** Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

**Tárgy:** Javaslat a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti, 36453/0/A/1, 36453/0/A/2, 36453/0/A/3 helyrajzi számú raktárhelyiségek elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti,

- 36453/0/A/1 hrsz.-ú, 112 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 124/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség,
- 36453/0/A/2, hrsz.-ú, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 32/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség, s
- 36453/0/A/3 hrsz.-ú, 57 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 63/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség.

Fenti üres helyiségek megvásárlása iránt 2020. október 15. napján az AZ TODA SE Kft. (székhelye: 1072 Budapest, Dob utca 52. I/8., cégjegyzékszám: 01-09-355715; adószáma: 27894217-2-42) meghatalmazása alapján dr. Bisztrai Gábor ügyvéd vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be.

A Helyiséggazdálkodási Iroda tájékoztatása szerint a helyiségek bérbeadás útján nem hasznosíthatók, így elidegenítés érdekében zárolásra kerültek.

A helyiségek a Palota-negyedben, egy 1860 körül, Hild József tervei alapján épült, 1 emeletes, műemléki védelem alatt álló ház pinceszintjén találhatók, a belső udvarról megközelíthetők.

A 36453/0/A/1 hrsz.-ú albetét bejárata fémráccsal védett, de az előtte felhalmozott szemét miatt nem nyitható, belső tere csak a fal áttörésével megközelíthető. Falszerkezete nyerstégla, jelentős mértékű

*[Handwritten signature]*  
1

dohosodással és vakolathibával. Közműrendszerek közül csak az áram vezetékei fellelhetők, de mérőóra nincs. A helyiség állapota erősen amortizált, teljes mértékű felújítást kíván.

A CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. július 30. napján elkészített, és Bártfai László független szakértő által 2020. október 29. napján aktualizált értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 11.760.000 Ft (105.000 Ft/m<sup>2</sup>), likvid forgalmi értéke 10.000.000 Ft (89.286 Ft/m<sup>2</sup>).

A 36453/0/A/2 hrsz.-ú albetét a ráccsal zárt társasházi közös pincerészen keresztül közelíthető meg. Bejárati ajtaja 190 cm magas, 2 helyiségből áll. A falszerkezet vakolata nagy részben hiányzik, látható a vizes, dohos nyerstégla tartószerkezet. Közműrendszere nincs kiépítve. Összességében állapota erősen amortizált, teljes mértékű felújítást kíván.

A CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. november 10. napján elkészített, és Bártfai László független szakértő által 2020. november 12. napján jóváhagyott értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 3.490.000 Ft (120.405 Ft/m<sup>2</sup>), likvid forgalmi értéke 2.970.000 Ft (102.414 Ft/m<sup>2</sup>).

A 36453/0/A/3 hrsz.-ú albetét a társasház közös használatú közlekedője felől, 2 bejáraton keresztül közelíthető meg. Kettő, jelenleg összenyitott helyisége van, betonozott, illetve földes alappal, helyenként vakolatlan fallal. Közművek nincsenek kiépítve, a villany a társasház közös órájáról működik.

A CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. december 5. napján elkészített, és Bártfai László független szakértő által 2020. október 27. napján aktualizált értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 6.910.000 Ft (121.184 Ft/m<sup>2</sup>), likvid forgalmi értéke 5.870.000 Ft (102.980 Ft/m<sup>2</sup>).

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. A (2) bekezdés b) pontja alapján kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha az 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és a megvásárlására kérelem érkezett.

Tekintettel arra, hogy fenti helyiségek bérbeadás útján nem hasznosítottak, erősen amortizáltak, teljes felújítást igényelnek, állaguk folyamatosan romlik, a közös költség fizetési kötelezettség mellett – 33.276 Ft/hó a három albetétre - bevétel nem keletkezik, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja elidegenítésüket a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő értékű vételár ellenében a Rendelet 8.§ (2) bekezdés b) pontja alapján.

A helyiségek elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlanok elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 10 albetétből álló társasházban 5 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 639/1.000 tulajdoni hányad tartozik.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36453/0/A/1, 36453/0/A/2, 36453/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti raktárhelyiségekre vonatkozó eladási ajánlat megküldéséhez az AZ TODA SE Kft. részére, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 11.760.000 Ft, 3.490.000 Ft és 6.910.000 Ft összegben történő közzlése mellett. Javasoljuk továbbá, hogy amennyiben kérelmező nem él a vételi lehetőséggel, az ingatlanok árverés útján kerüljenek értékesítésre a Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján az ingatlan értébecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 % - val megegyező kikiáltási áron.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiségek bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezett, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége.

50

Az ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége megszűnik.

#### IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

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

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi 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 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 Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján, 500 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon tulajdonjogának átruházása esetében a tulajdonosi joggyakorló a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság.

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha

b) 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és megvásárlására kérelem érkezett.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján az üres helyiség(rész), valamint a térítés mellett önkormányzati tulajdonába került helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt kedvezmény.

A vevő a vételárát a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján egy összegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében: „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3) – (4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében: „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek: 1. albetét értébecslés, aktualizálás  
2. albetét értébecslés  
3. albetét értébecslés, aktualizálás

### Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének ..../2020. (XII.03) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti, 36453/0/A/1, 36453/0/A/2, 36453/0/A/3 helyrajzi számú raktárhelyiségek elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról**

**A képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat megküldéséhez az AZ TODA SE Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1072 Budapest, Dob utca 52. I/8., cégjegyzékszám: 01-09-355715; adószám: 27894217-2-42) részére az ingatlan-nyilvántartásban a **36453/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti, 112 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **11.760.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat megküldéséhez az AZ TODA SE Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1072 Budapest, Dob utca 52. I/8., cégjegyzékszám: 01-09-355715; adószám: 27894217-2-42) részére az ingatlan-nyilvántartásban a **36453/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti, 29 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **3.490.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 3.) **hozzájárul** az eladási ajánlat megküldéséhez az AZ TODA SE Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1072 Budapest, Dob utca 52. I/8., cégjegyzékszám: 01-09-355715; adószám: 27894217-2-42) részére az ingatlan-nyilvántartásban a **36453/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, pinceszinti, 57 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **6.910.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 4.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1., 2., 3. pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.
- 5.) amennyiben az AZ TODA SE Kft. nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőséggel, úgy a helyiséget a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell elidegeníteni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 4. pont esetében: 2021. január 31., az 5. pont esetében 2021. augusztus 31.

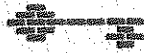
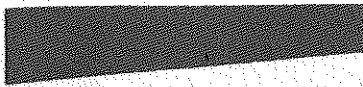
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2020. november 24.

Kovács Ottó sk.  
igazgatósági elnök





CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-557

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1085 Budapest, Gyulai Pál utca 8.



szám alatti

36453/0/A/1 hrsz-ú

raktár ingatlanról

---

Budapest, 2020. július

---

Független | Megbízható | Értékmérő

GP  
5

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-557
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 8.
Helyrajzi száma	: 36453/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 112 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 112 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 109 001 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 885 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 124 / 1000
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
Megközelíthetősége	: udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	<b>12 210 000 Ft</b>
	azaz <b>Tizenkettőmillió-kettőszáztízezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>9 220 000 Ft</b>
	azaz <b>Kilencmillió-kettőszázhuszezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*:	<b>10 380 000 Ft</b>
	azaz <b>Tízmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft .</b>

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.

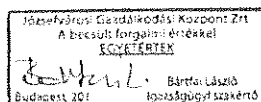
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. július 6.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 30.

2020 AUG 11.



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

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

50

6

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanhoz 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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:                   Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:                                   nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint):                1085 Budapest, Gyulai Pál utca 8.  
 Tulajdoni lap szerinti területe:                112,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma:                                  36453/0/A/1  
 Ingatlan megnevezése:                           raktár  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása:              nem hasznosított  
 Bejegyző határozat:                              nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony:                                  VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat:                              nincs bejegyzés

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Palotanegyed kerületrésében, a József körút és a Múzeum körút közötti részen, szilárd burkolattal ellátott, gyér forgalmú mellékutcában elhelyezkedő, utcafronti zárt sorú beépítésű épület belső udvari részének földszintjén érhető el. A parkolás az utcákban fizetős. Az utcában jellemzően 1-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek vegyes műszaki állapotban vannak.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

Sp  
7

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan az egy utcára nyitott, nyugati tájolású, zártos beépítéssel a szomszédos épületek közé ékelődve elhelyezkedő épület belső udvari részén érhető el. Az épület az utcafronti részen pince 6+ földszint + emelet szintosztású, a belső udvari csatolt részen földszintes. 1860 körül épült Hild József tervei alapján, műemléki védelmet élvez (Törzsszám: 15617), amely a tulajdoni lapon nem került feltüntetésre. A romantikus stílusú lakóház utcafronti homlokzata az elmúlt évtizedekben felújításban részesült, az emeleti szintek kőporos vakolata egységes, a homlokzati nyílászárók környéki díszítő elemek jó állapotúak, csak a tetőszerkezet alatti részen, illetve a lábazon látható lokálisan csekély vakolathiba. Az értékelt albetétet magába foglaló udvari rész földszintje erőteljesen leromlott mind műszakilag, mind esztétikailag. Jelentős a talaj menti és felszíni víz okozta erózióknak betudható szerkezeti és esztétikai hiba, a fa félnyereg tetőszerkezetet borító egyszerű hullámpala rossz állapotú, így a felszíni csapadékelvezetés nem biztosított.

Az ingatlan bejárata előtt fém rács található, amely a felhalmozott szemét miatt nem nyitható. A belső tér megközelítése csak a belső homlokzat alatt, a téglasávalapba fal áttöréssel nyitott nyíláson keresztül lehetséges. Ebből a helyiségből csak a szomszédos raktárhelyiség, illetve a közlekedő érhető el, onnan nem biztosított a biztonságos továbbhaladás. A nem szemrevételezhető helyiségek vélhetően a bejárható ingatlanrészekkel hasonló műszaki és esztétikai állapotban vannak. A padozaton mintegy fél méteres magasságban szeméthalom található, amely miatt a téglaboltozatos belső tér magassága nem mérhető. A falszerkezet szinte minden megközelíthető helyiségben nyerstégla felület, jelentős dohosodással, egyéb – talaj menti vízszivárgás okozta – vakolathibákkal. Közműrendszerek közül csak az elektromos rendszer vezetékai találhatóak meg, az elfogyasztott villamos energia méréséről/elszámolásáról nincs információ. Összességében erőteljesen amortizált, felújítandó

##### Épület:

Épület építési éve:	cca. 1860	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	téglaboltozatos (pince)	felújítandó
Tetőszerkezete:	félnyereg tetőszerkezet kialakítású	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	közepes

##### Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	nyers téglafelület, részben vakolt	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	nem szemrevételezhető, feltehetően beton vagy döngölt homok	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém rács	romos-bontandó
Bejárati nyílás magassága:	nem mérhető	
Átlagos belmagassága:	nem mérhető	
Belső nyílászárók:	fém ajtó	
Fűtési rendszer:	nem kiépített	
Melegvíz biztosítása:	nem kiépített	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	romos-bontandó
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>romos-bontandó</b>

##### Megjegyzés:

A telek eszmei értéke magasan meghaladja a helyiség jelenlegi piaci értékét, a kevés albetétszámból adódóan, ezért a telek értékét diszkontáltuk.



#### 4.3. Épületdiagnosztika

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

##### Ház:

Az épület utcafronti része karbantartott homlokzattal rendelkezik, a belső - értékelt ingatlant is magába foglaló - épületszárny rossz műszaki és esztétikai állapotban van. Közműhálózatok teljes körűen kiépítettek az épület egyéb részein, az értékelt albetétnél csak az elektromos rendszer.

##### Albetét:

Az albetét erőteljesen amortizált állapotban van, az elmúlt évtizedekben nem volt hasznosított. A padozaton jelentős mennyiségű szemetet halmoztak fel, a belső magasság nem meghatározható. A falszerkezet egészén vízesedés jelei látszanak. A belső helyiségek megközelítése - a csekély belmagasságnak köszönhetően - nem volt lehetséges. Közműhálózatok közül az elektromos rendszer vezetékai megtalálhatók, a rendszerre való csatlakozás nem behatárolható.

##### Bérlői megjegyzés:

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
közlekedő	nincs adat	nyers téglá	10,08 m <sup>2</sup>	100%	10,08 m <sup>2</sup>
raktár	nincs adat		10,34 m <sup>2</sup>	100%	10,34 m <sup>2</sup>
raktár	nincs adat		10,57 m <sup>2</sup>	100%	10,57 m <sup>2</sup>
raktár	nincs adat		17,86 m <sup>2</sup>	100%	17,86 m <sup>2</sup>
raktár	nincs adat		9,73 m <sup>2</sup>	100%	9,73 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			11,65 m <sup>2</sup>	100%	11,65 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			-0,31 m <sup>2</sup>	100%	-0,31 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			112,00 m <sup>2</sup>		112,00 m <sup>2</sup>
			112 m <sup>2</sup>		112 m <sup>2</sup>

##### Megjegyzés:

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

*Sp* 9

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

10

**Költségalapú számítási módszere**

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbebecslési 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 hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	885 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	124	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	109,74 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,3	
Telek eszmei értéke:	9 220 000 Ft	, Kilencmillió-kettőszázhúszezer- 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:	1085 Budapest, Gyulai Pál utca 8.	VIII. ker., Horánszky utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12.
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m <sup>2</sup> ):	112	178	248	380	71	342
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 900 000	24 000 000	39 900 000	8 200 000	41 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2019	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		151 180	87 097	94 500	103 944	107 895
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		7%	14%	27%	-4%	23%
kerületen belüli elhelyezkedés		15%	15%	15%	20%	15%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	0%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		-20%	-10%	-10%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-18%</b>	<b>9%</b>	<b>12%</b>	<b>1%</b>	<b>8%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		123 363	94 587	105 651	104 879	116 526
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>109 001 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>12 208 112 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>12 210 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 3 utcafronti ablakkal rendelkező, részben felújított pincszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653
2. adat: Népszínháznegyed, pincszinten található, beton padozatú, leromlott állapotú, csak belső udvar felől megközelíthető, ingatlan.com/27409452
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található, száraz raktár, ingatlan.com/29111264
4. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, https://ingatlan.com/29942210
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671

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

12 210 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kettőszáztízezer- Ft .



**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Gyulai Pál utca 8.	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Déri Miksa utca
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	112	65	45	210
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	60 000	185 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 385	1 200	793
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-5%	-7%	10%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-7%</b>	<b>15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 320 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 120 Ft/m <sup>2</sup> /hó	910 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 116 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Összehasonlító adatok leírása:**

1. adat: Csarnoknegyed, pinceszinten található, utcai bejáratú, beton padozatú, vakolatlan falazatú raktár, ingatlan.com/21751561
2. adat: Corvinnegyed, udvari bejáratú, pinceszinten elhelyezkedő, beton padozatú, téglalap alakú, száraz raktár, ingatlan.com/31245547
3. adat: Csarnoknegyed, pinceszinten található, utcai és udvari bejáratú is rendelkező, beton padozatú, vizesedett falazatú, ingatlan.com/26550998

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 116 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	60%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>899 942 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 26 998 Ft
Igazgatási költségek:	2% 17 999 Ft
Egyéb költségek:	5% 44 997 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>89 994 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	809 948 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>10 800 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 800 000 Ft

azaz Tízmillió-nyolcszázezer- Ft .

*Handwritten signature and number 13*

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	12 210 000 Ft	100%	12 210 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 800 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>12 210 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 210 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-kettőszáztízezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt 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: **1085 Budapest, Gyulai Pál utca 8.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **12 210 000 Ft**  
 azaz **Tizenkettőmillió-kettőszáztízezer Ft.**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. július 6.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. július 20.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Céltér: 101

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méghatározás szám: 8200104/2020/02/20

2020.03.06

BUDAPEST VIII. KER.

Helyhatóság: 36453/0/A/1 helynyilvántartási szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Gyulai Pál utca 8. pincszint "felhívásmentes alapterület"

I RÉSZ

1. Az ingatlan önálló ingatlan adatai	Tulajdoni rész	terület	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke
terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2. bejegyzés határozat: 1085/01/2020/02/19

Tárgya:

Az önálló ingatlanhoz tartozóan az alsó pincébe történő megkötés feligazítása

II RÉSZ

1. tulajdoni hányag	terület	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke	terület mértéke
terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
terület	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

III RÉSZ

NEH TARTALOM BEJEGYZÉS

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

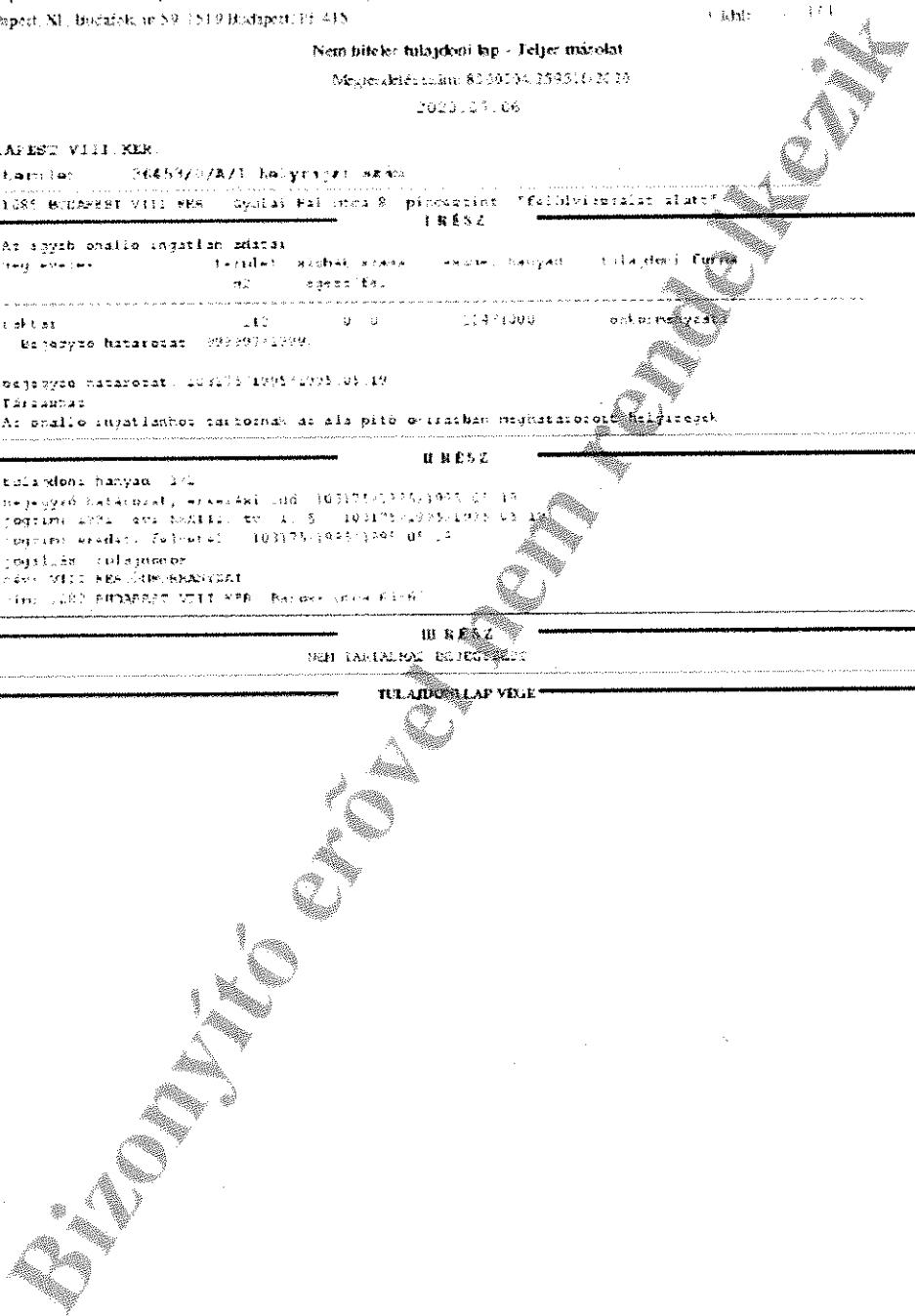
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten number 16]*



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

0010-01

## TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. kerület 1753. tulajdoni lapon 36453. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. kerület, Gyulai Pál u. 8. szám alatt, 885 m<sup>2</sup> területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant a 568/1993. /X. 26. /kelt határozata alapján elidegenítésre és

## T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklékési a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklékások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonosoknak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerinti szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

## A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (885 m<sup>2</sup>) területe és az azon lévő kapu, belsőudvar, járda, és térburkolat.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. a közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- V. Pincei rekeszek és tároló 14 db, 98,34 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- VI. Az épület lépcsőházi feljárói, kapualj, 4 db, 55,96 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- VII. Az épület közlekedői, és függőfolyosói 6 db, 60,26 m<sup>2</sup> alapterülettel.

Sp  
17

- VIII. Padlásterei 2db. 564,25 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- IX. Az épület lakatos szerkezetei (közös használatú).
- X. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig, vagy a külön tulajdonú vízórág.
- XI. Csatorna alap és eljővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig.
- XII. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XIII. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XIV. Közös használatú helyiségek nyílászárói.
- XV. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszerezettni fognak.

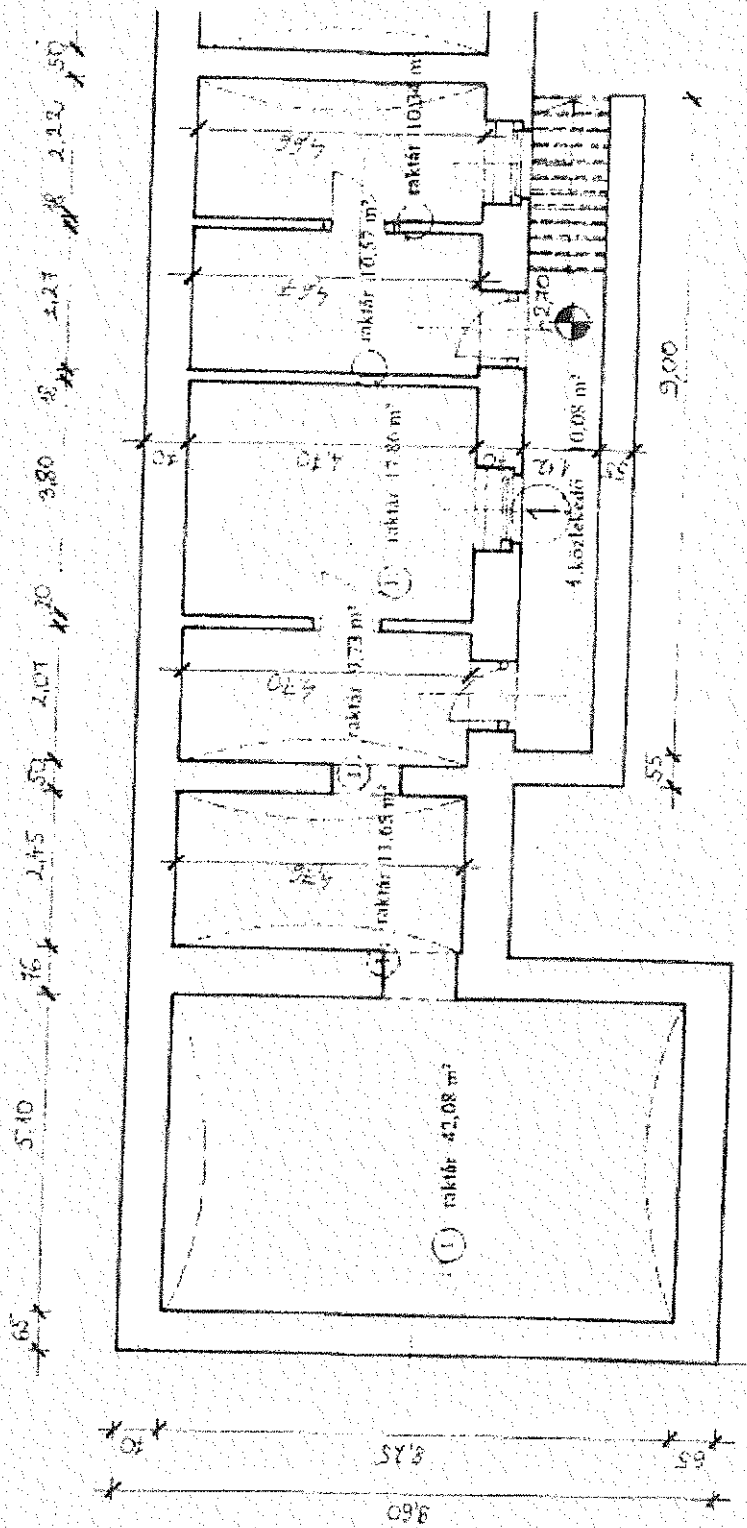
A közös tulajdon 1000/1000 eszenci hányadból áll. Az V. számmal jelzett rekeszek és tírolak a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek közös tulajdonba.

#### B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogaival - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

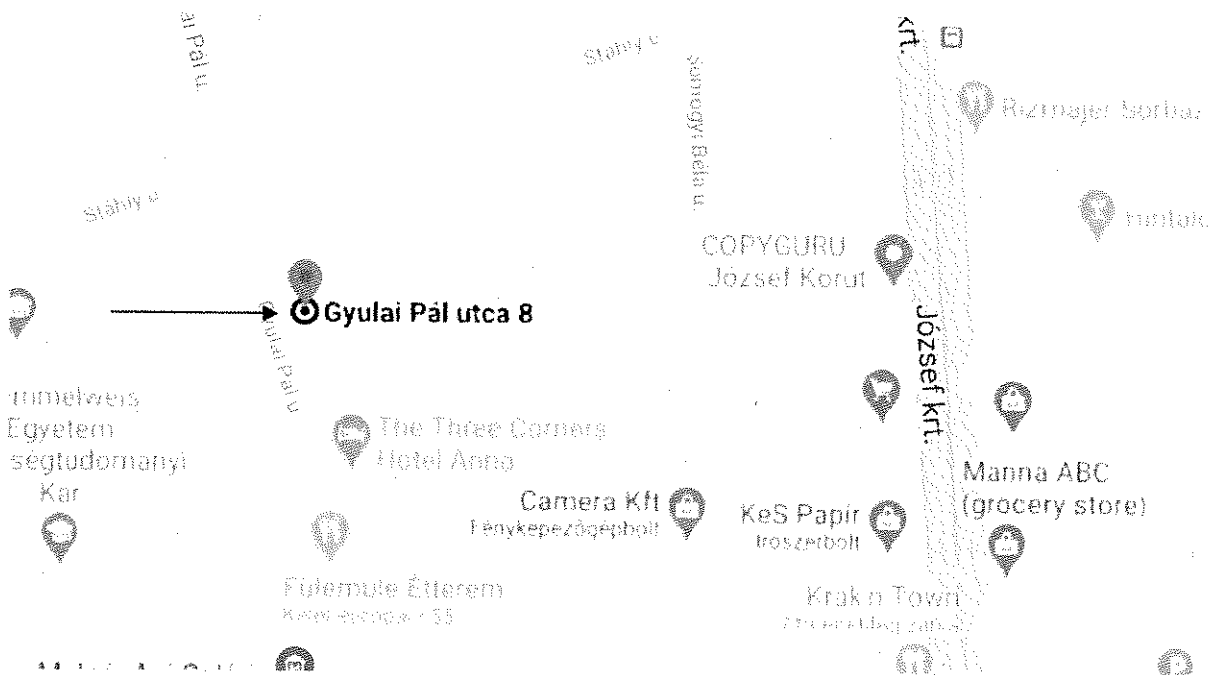
- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt pince szinten lévő nem lakás célú helyiségcsoport, mely 6 db raktárból, 1 db közlekedőből álló helyiségcsoport összesen 112,31 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 124/1000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt pince szinten lévő nem lakás célú helyiség, raktár 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 32/1000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3.számmal jelölt pince szinten lévő nem lakás célú helyiségcsoport, mely 4 db. raktárból áll összesen 57,15 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 63/1000 hányadrész.

ALAPRAJZ

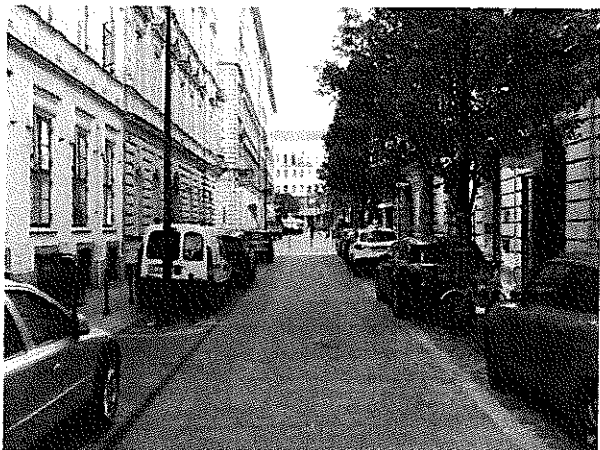


SP 19

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat



06. belső homlokzat



07. belső homlokzat



08. ingatlanhoz vezető lépcsősor



09. ingatlan bejárata



10. belső tér, falszerkezet



11. belső tér, falszerkezet



12. belső tér, falszerkezet, elektromos kapcsoló



13. falszerkezet



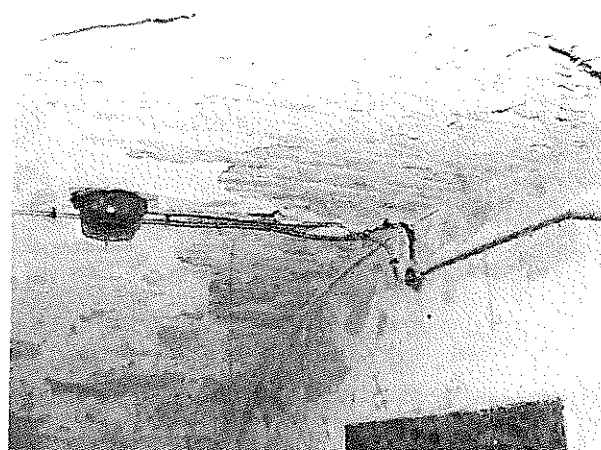
14. belső tér



15. belső nyílászáró



16. falszerkezet



17. boltozatos mennyezet

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres helyiség

## Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Gyulai Pál utca 8. pinceszint
HRSZ:	36453/0/A/1

## Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	109.001 Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	12.210.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	10.380.000 Ft
Dátuma:	2020.07.30
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020.08.11

## Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

## \*Aktualizálás:

--	--

## \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	105.000,-	Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	11.760.000,-	Ft
Likvid forgalmi érték: 85%	10.000.000,-	Ft

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

Budapest, 2020. október 26.

2020 OKT 29.

Bártfai László  
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

23

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-609

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1085 Budapest, Gyulai Pál utca 8. pinceszint.



szám alatti

36453/0/A/2 hrsz-ú

raktár ingatlanról

---

Budapest, 2020. november

---



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-609
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 8. pinceszint.
Helyrajzi száma	: 36453/0/A/2
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 120 405 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 885 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 32 / 1000
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
Megközelíthetősége	: udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **3 490 000 Ft**  
 azaz **Hárommillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**  
 melyből a telek eszmei értéke: **2 380 000 Ft**  
 azaz **Kettőmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft .**  
 likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a\*: **2 970 000 Ft**  
 azaz **Kettőmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .**

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

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

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

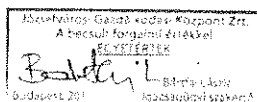
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. november 10.

2020 NOV 12.



OPR-Vagyonértékelő Kft.  
 1085 Budapest József krt 69  
 Adószám: 22771393-2-42  
 www.telekbecselek.com

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

Handwritten initials and number 25.

**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

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

**2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

**3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA**

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 8. pinceszint.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 29,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 36453/0/A/2  
 Ingatlan megnevezése: raktár  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított  
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Palotanegyed kerületrészében, a József körút és a Múzeum körút közötti részen, szilárd burkolattal ellátott, gyér forgalmú mellékutcában elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű épület belső udvari részének pinceszintjén érhető el. A parkolás az utcákban fizetős, nehézkesen megoldható. Az utcában jellemzően 1-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek vegyes műszaki állapotban vannak.

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

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos  Autóbusz  Trolibusz  Metro/Földalatti  Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan az egy utcára nyitott, nyugati tájolású, zárt sorú beépítéssel a szomszédos épületek közé ékelődve elhelyezkedő épület belső udvari részén érhető el. Az épület az utcafronti részen pince + földszint + emelet szintosztású, a belső udvari csatolt részen földszintes. 1860 körül épült Hild József tervei alapján, műemléki védettséget élvez (Törzsszám: 15617), amely a tulajdoni lapon nem került feltüntetésre. A romantikus stílusú lakóház utcafronti homlokzata az elmúlt évtizedekben felújításban részesült. Az emeleti szintek kőporos vakolata egységes, a homlokzati nyílászárók környéki díszítő elemek jó állapotúak, csak a tetőszerkezet alatti részen, illetve a lábazaton látható lokálisan csekély vakolathiba. Az értékelt albetétet magába foglaló udvari rész földszintje erőteljesen leromlott mind műszakilag, mind esztétikailag. Jelentős a talaj menti és felszíni víz okozta eróziónak betudható szerkezeti és esztétikai hiba. A fa félnyereg tetőszerkezetet borító egyszerű hullámpala rossz állapotú, így a felszíni csapadékelvezetés nem biztosított.

Az ingatlan a V. számmal jelölt, ráccsal zárt társasházi közös pincerészen keresztül közelíthető meg. A kapualj jobb oldalán nyíló pinceaját bal oldalán nyílik a 190 cm bejárati magasságú ajtó, melynek szárny szerkezete hiányzik. Innen közelíthető meg a két helyiségből álló, vízesedési nyomokkal rendelkező téglaboltozatos raktár, melynek belmagassága a legmagasabb ponton 265 cm. A falszerkezet vakolata nagy részben hiányzik. Látszik a nyerstégla tartószerkezet, amely dohos, vakolathibákkal rendelkezik.

A padozat kőből készült burkolata egységes. Közműrendszerek albetétben belül nem kiépítettek, a társasházban hiánytalanul elérhetők. A belső udvar felé néző homlokzati nyílászárók fémszerkezettel készültek, dróthálós üvegezéssel ellátottak, felújításra/cserére szorulnak. Összességében erőteljesen amortizált, felújítandó állapotú ingatlan.

#### Épület:

Épület építési éve:	cca. 1860	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	téglaboltozatos (pince)	felújítandó
Tetőszerkezete:	félnyereg tetőszerkezet kialakítású	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	közepes

#### Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	nyers téglafelület, részben vakolt	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	kő burkolat	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	nincs	
Bejárati nyílás magassága:	190	
Átlagos belmagassága:	265	
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nem kiépített	
Melegvíz biztosítása:	nem kiépített	
Meglévő közmű-kiállások:	-	
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		romos-bontandó

#### Megjegyzés:

A telek eszmei értéke magasan meghaladja a helyiség jelenlegi piaci értékét, a kevés albetétszámból adódóan, ezért a telek értékét diszkontáltuk.

#### 4.3. Épületdiagnosztika

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

##### Ház:

Az épület utcafronti része karbantartott homlokzattal rendelkezik, a belső - értékelt ingatlant is magába foglaló - épületszárny rossz műszaki és esztétikai állapotban van. Közműhálózatok teljes körűen kiépítettek az épület egyéb részein.

##### Albetét:

Az albetét erőteljesen amortizált állapotban van, az elmúlt évtizedekben nem volt hasznosított, jelentős a talaj menti felázásból adódó vizesedés okozta szerkezeti és esztétikai hiba a falszerkezeten (penészesedés, dohosodás, vakolatomlás, foltosodás). Közműhálózatok társasházon belül kiépítettek, albetétben belül nem találhatóak. Egyéb társasházi albetétek vízvezetékeinek rendszere futnak a falazat mellett.

##### Bérlői megjegyzés:

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	tégla	vakolt/nyers tégla	19,11 m <sup>2</sup>	100%	19,11 m <sup>2</sup>
raktár	tégla	vakolt/nyers tégla	10,15 m <sup>2</sup>	100%	10,15 m <sup>2</sup>
				100%	0,00 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,26 m <sup>2</sup>	100%	-0,26 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>29,00 m<sup>2</sup></b>		<b>29,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>29 m<sup>2</sup></b>		<b>29 m<sup>2</sup></b>

##### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

**Költség alapú számítási módszere**

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	885 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	32	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	28,32 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,3	
Telek eszmei értéke:	2 380 000 Ft	, Kettőmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft .

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Gyulai Pál utca 8. pincszint.	VIII. ker., Horánszky utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12.
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m <sup>2</sup> ):	29	178	248	380	71	342
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 900 000	24 000 000	39 900 000	8 200 000	41 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2019	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		151 180	87 097	94 500	103 944	107 895
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		7%	11%	18%	2%	16%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	10%	20%	20%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		-20%	0%	-10%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-8%</b>	<b>21%</b>	<b>23%</b>	<b>17%</b>	<b>11%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		139 766	105 344	115 810	121 718	119 386
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>120 405 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>3 491 745 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>3 490 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 3 utcafronti ablakkal rendelkező, részben felújított pincszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653
- adat: Népszínháznegyed, pincszinten található, beton padozatú, leromlott állapotú, csak belső udvar felől megközelíthető, ingatlan.com/27409452
- adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található, száraz raktár, ingatlan.com/29111264
- adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, <https://ingatlan.com/29942210>
- adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, ingatlan.com/21731671

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

3 490 000 Ft

azaz Hárommillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Gyulai Pál utca 8. pinceszint.	VIII., ker., Bacsó Béla utca 12	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Déri Miksa utca
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	29	65	45	210
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	60 000	185 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 385	1 200	793
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		2%	1%	9%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-23%</b>	<b>-19%</b>	<b>4%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 063 Ft/m <sup>2</sup> /hó	970 Ft/m <sup>2</sup> /hó	825 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>953 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, pinceszinten található, utcai bejáratú, beton padozatú, vakolatlan falazatú raktár, ingatlan.com/21751561
2. adat: Corvinnegyed, udvari bejáratú, pinceszinten elhelyezkedő, beton padozatú, téglalap alakú, száraz raktár, ingatlan.com/31245547
3. adat: Csarnoknegyed, pinceszinten található, utcai és udvari bejáratú is rendelkező, beton padozatú, vizesedett falazatú, ingatlan.com/26550998

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek:		953 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		80%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>265 315 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	5%	13 266 Ft
Igazgatási költségek:	2%	5 306 Ft
Egyéb költségek:	5%	13 266 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>31 838 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		233 477 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>3 340 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 340 000 Ft

azaz Hárommillió-háromszáznegyvenezer- Ft .



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	3 490 000 Ft	100%	3 490 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 340 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>3 490 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**3 490 000 Ft**

azaz, Hárommillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1085 Budapest, Gyulai Pál utca 8. pinceszint.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **3 490 000 Ft**  
 azaz **Hárommillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2020. október 29.  
 Szaktelemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2020. november 10.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

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

*Sp*

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatási és Polgármesteri Hivatal  
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1529 Budapest, Pf. 415

Tel.: +36 1 438 2100

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Bizonyítékszám: 86 10104 201914/2016

2020.01.06

BUDAPEST VIII. KER.

Közigazgatási terület: 36453/0/A/2 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Gyulai Pál utca 8. pincszint - tulajdoni lap - másolat  
II RÉSZ

1. Az egyéb tulajdoni jogviszonyok leírása	terület	szobák száma	szemes hányag	tulajdoni forma
lakás	25	5	57,1800	lakás

2. Bejegyző határozat: 10173/1995/1995.03.19.  
Tartalom: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtok elírásban meghatározott részek.

III RÉSZ

1. tulajdoni hányag: 1:1  
bejegyző határozat: 415-1995. máj. 10/1995/1995.05.19.  
regisztr. 1991. máj. 03/1991. máj. 5. 10173/1995.1995.03.19.  
jegyzék: 1085/1995.03.19. 10173/1995/1995.03.19.  
jegyzék: tulajdoni  
1085 VIII. KER. NYUGATI RÉSZE  
1085 BUDAPEST VIII. KER. Gyulai Pál utca 8. b

III RÉSZ  
1085 TARTALOM BEJEGYZÉS

III. AJDÓSI LAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

35

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

6010-01

**TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT****I.****ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. kerület 1753. tulajdoni lapon 36453. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. kerület, Gyulai Pál u. 8. szám alatt, 885 m<sup>2</sup> területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant a 568/1993. (X. 26.) kelt határozata alapján elidegenítésre és

**T Á R S A S H Á Z Z Á**

alapítja.

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

**II.****KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA****A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

- I. Telek (885 m<sup>2</sup>) területe és az azon lévő kapu, belsőudvar, járda, és térburkolat.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. a közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és hídagos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- V. Pincei rekeszek és tároló 14 db, 98,34 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- VI. Az épület lépcsőházi feljárói, kapualj, 4 db, 55,96 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- VII. Az épület közlekedői, és függőfolyosói 6 db, 60,26 m<sup>2</sup> alapterülettel.

- VIII. Padlásterei 2db. 564,25 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- IX. Az épület lakatos szerkezetei (közös használatú)
- X. Viz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vízóráig.
- XI. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig.
- XII. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XIII. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XIV. Közös használatú helyiségek nyílászárói.
- XV. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszerezettni fognak.

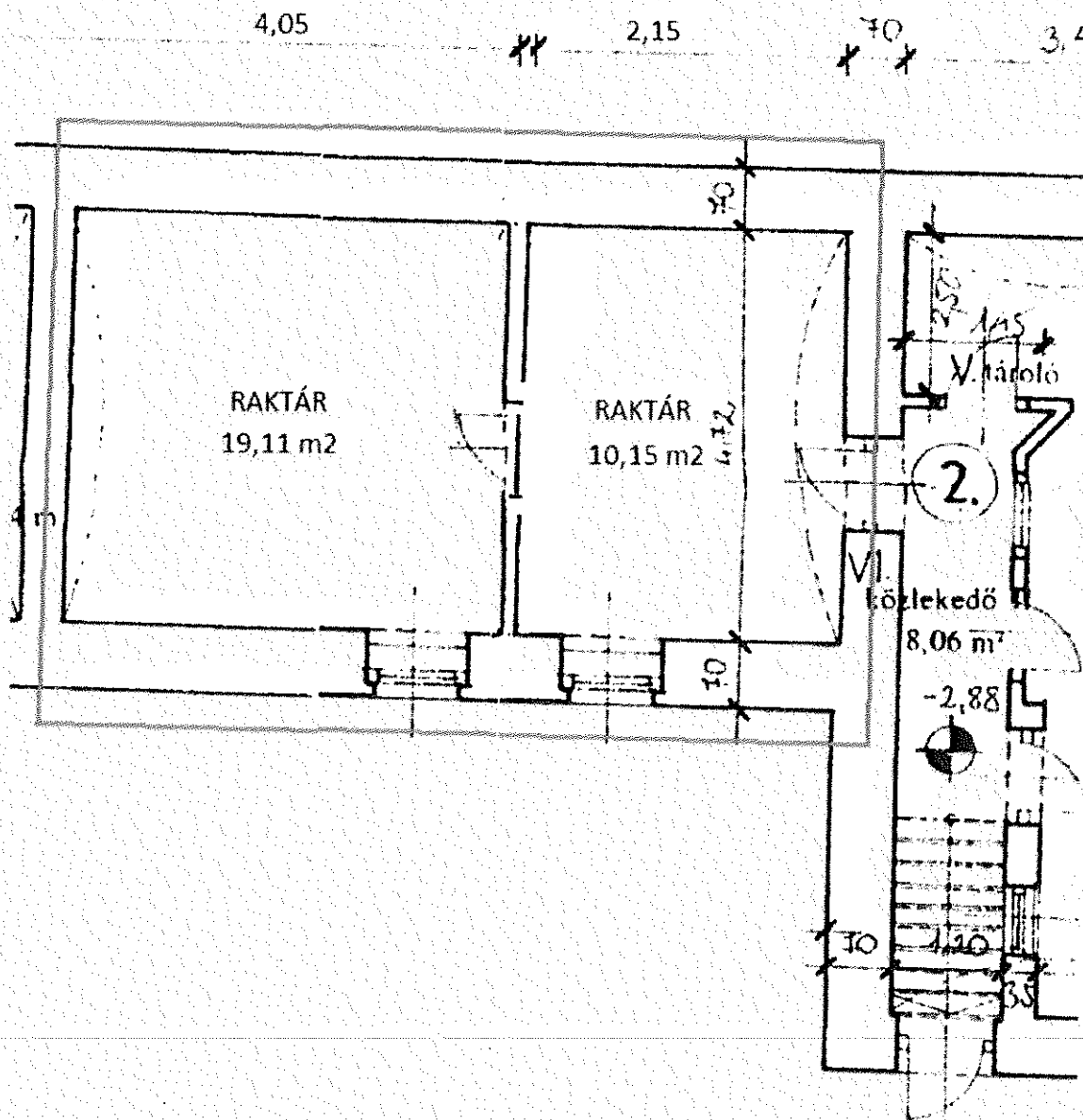
A közös tulajdon 1000/1000 eszenci hányadból áll. Az V. számmal jelzett rekeszek és tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek közös tulajdonba.

#### B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléscével, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt pince szinten lévő nem lakás célú helyiségcsoport, mely 6 db raktárból, 1 db közlekedőből álló helyiségcsoport összesen 112,31 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 124/1000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt pince szinten lévő nem lakás célú helyiség, raktár 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 32/1000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3.számmal jelölt pince szinten lévő nem lakás célú helyiségcsoport, mely 4 db. raktárból áll összesen 57,15 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 63/1000 hányadrész.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



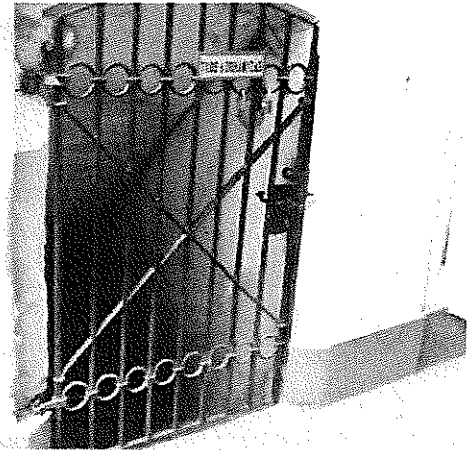
02. utcakép



03. homlokzat



04. kapualj



05. lejárati kapu a pincsébe



06. lépcső



07. belső tér vízvezeték



08. ablak



09. boltíves mennyezet



10. padozat



11. belső tér





1000  
1000  
1000  
1000  
1000  
1000  
1000  
1000  
1000  
1000

CPR-Vagyonértékelő 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-446

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1085 Budapest, Gyulai Pál u. 8. pinceszint



szám alatti

36453/0/A/3 hrsz-ú

raktár ingatlanról

---

Budapest, 2019. december

---

Független | Megbízható | Értékmérő

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-446
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Gyulai Pál u. 8. pinceszint
Helyrajzi száma	: 36453/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 57 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 57 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 127 562 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 885 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 63 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari 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:	<b>7 270 000 Ft</b>
	azaz <b>Hétmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>4 680 000 Ft</b>
	azaz <b>Négymillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*:	<b>6 180 000 Ft</b>
	azaz <b>Hatmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .</b>

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

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

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

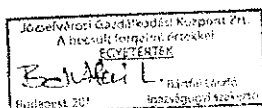
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. december 2.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. december 5.

2019 DEC 17.



(PR-Vagy. értékelő KI)  
1085 Budapest, Loozsef Pál u. 8.  
Adószám: 21771383-0-0

*Lakatos Ferenc*

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

42

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, 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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:                      Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 Budapest, Gyulai Pál u. 8. pinceszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	57,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	36453/0/A/3
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, Palotanegyed kerületrésében, a Stáhlly utca és a Kőfaragó utca között fekszik, a Gyulai Pál utcában. Az utca díszkővel burkolt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota többnyire felújított, valamint újépítű társasházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül kiváló, a közelben alapellátást biztosító üzletek, kulturális központ, gimnázium, egyetem és több klinika is található. Tömegközlekedési eszközök a József körút közelsége miatt 50-100 méterre elérhetőek.

### Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befoglaló épületet 1847-ben Hild József tervezte, Guth Vince részére. A társasház 1 szintes, 9 tengelyes, építészeti stílusát tekintve átmenet a klasszicistából a romantikusba. Az épület kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, melyet 1950-ben Kiss Aladár helyreállított.

Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 57 m<sup>2</sup>-es raktár megnevezésű ingatlan, amely természetben a társasház közös használatú közlekedője felől megközelíthető 2 db bejáraton keresztül. A raktár 2 db utcafronti helyisége a helyszíni szemle időpontjában összenyitott válaszfal nélküli. A kapualjból nyíló pincei helyiségcsoport közös lejáraton keresztül közelíthető meg, mely a közös közlekedőből nyílik. A belső térben zárható ajtók nincsenek, nem választja el őket a közös tértől biztonságtechnikailag megfelelő nyílászáró. Az első helyiségben a belmagasság 2,70 m, mely betonozott aljzatú. A kisebb helyiség földes aljzatú, melynek falai nincsenek vakolva. Itt a belmagasság 2,55 m. Közművek nincsenek kiépítve, a villany a társasház közös órájáról működik.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása a valóságban kismértékben eltér (válaszfal elbontásra került) a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A helyiségek leválasztását biztosító ajtó kiépítése után raktározásra, tárolásra alkalmas az ingatlan.

#### Épület:

Épület építési éve:	1847	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt és vakolatlan	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton és föld	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:		
Átlagos belmagassága:	2,70 m és 2,55 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	felújítandó
Felújítás éve:	n.a	
Felújítás tárgya:	n.a	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

#### Megjegyzés:

A helyiség a frekventált helyen található, kedvező infrastrukturális környezetben.

8  
44

### 4.3. Épületdiagnosztika

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

#### Ház:

Az épület utcafronti homlokzata az elmúlt évtizedben felújításon esett át, szerkezeti hibák nem láthatóak, a homlokzat egységesen festett. A közlekedőfolyosók állapota megfelelő, aládúcolás nem látható, a belső udvar egésze zöldfelület nélkül betonozott.

#### Albetét:

A belső térben a falak kissé vízesek, mely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

#### Bérlői megjegyzés:

Az albetét üres, nincs hasznosítva.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	beton	vakolatlan	7,92 m <sup>2</sup>	100%	7,92 m <sup>2</sup>
raktár	föld	vakolatlan	6,09 m <sup>2</sup>	100%	6,09 m <sup>2</sup>
raktár	föld	vakolatlan	19,08 m <sup>2</sup>	100%	19,08 m <sup>2</sup>
raktár	föld	vakolatlan	24,00 m <sup>2</sup>	100%	24,00 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,09 m <sup>2</sup>	100%	-0,09 m <sup>2</sup>
Összesen:			57,00 m <sup>2</sup>		57,00 m <sup>2</sup>
Összesen, kerekítve:			57 m <sup>2</sup>		57 m <sup>2</sup>

#### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgyál, 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 hátraélvő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	885 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	63	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	55,76 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Díszkontálási tényező:	0,3	
Telek eszmei értéke:	4 680 000 Ft	, Négymillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .

90 47

## 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:	1085 Budapest, Gyulai Pál u. 8. pincszint	VIII. ker., Práter utca 37.	VIII. ker., Homok utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Rákóczi tér mellette
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m <sup>2</sup> ):	57	50	71	250	380	150
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		8 500 000	10 500 000	29 800 000	39 900 000	14 990 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		161 500	140 493	113 240	99 750	94 937
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		0%	1%	13%	22%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	10%	10%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		0%	0%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl. vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
közös tér nincs leválasztva		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-8%</b>	<b>3%</b>	<b>10%</b>	<b>19%</b>	<b>8%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		147 826	144 614	124 413	118 237	102 721
Fajlagos átlagár:		<b>127 562 Ft/m<sup>2</sup></b>				
Ingatlan becsült piaci értéke:		<b>7 271 034 Ft</b>				
Ingatlan értéke kerekítve:		<b>7 270 000 Ft</b>				

## 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: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, csekély felvizesedéssel rendelkező, részben földszinti, részben pincszinten található raktár, ingatlan.com/2911264
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/29768897

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

7 270 000 Ft

azaz Hétmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Gyulai Pál u. 8. pinceszint	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Déri Miksa utca	VIII. ker., Vig utca 9.
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	57	65	210	20
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	185 000	25 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 385	793	1 125
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	15%	-4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-6%	-3%	-6%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>7%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 243 Ft/m <sup>2</sup> /hó	851 Ft/m <sup>2</sup> /hó	960 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 018 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten 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		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		1 018 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		80%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>557 050 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	5%	27 852 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 141 Ft
Egyéb költségek:	5%	27 852 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>66 846 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		490 204 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>6 540 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 540 000 Ft

azaz Hatmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	7 270 000 Ft	100%	7 270 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 540 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>7 270 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

7 270 000 Ft

azaz, Hétmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelni kívánt ingatlanhoz szembeeső 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: **1085 Budapest, Gyulai Pál u. 8. pinceszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **7 270 000 Ft**

azaz **Hétmillió-kettőszázhetvenezer Ft.**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. december 2.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. december 5.

## 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"/> |

*GP*  
57

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XL. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljegyzés  
Mégrendelés szám: 3000004/35 047H1019  
2019/11.20

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST VIII. KER.

Épít.terület: 36453/0/A/3 helyrajzi szám.

1085 BUDAPEST VIII. KER. Gyulai Pál utca 8. pincszint "Feljegyzésként alatt"  
HRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	szomsz. társulat	előző tulajdoni lap
megnevezés	42	egyetlen: Fél		
rajtszám	57	0 0	57/1000	örökös jog
bejegyzés határidő: 2019.07.10.0000				
2. bejegyzés határidő: 10/21/2019/1995 05 10				
Társaság:				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi társaságok meghatározott részesedései:				

HRSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

- 1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyzés határidő: 10/21/1995/1995 05 10  
regisztr.: 1991. évi XXVII. tv. 1. § 10/19/1995/1995 05 10  
jegyzésként felvétel: 10/21/1995/1995 05 10  
ingatlan: tulajdon

név: VIII. KER. ÖZKÖRÖSÖG

szám: 1085 BUDAPEST VIII. KER. Szomsz. társ. 57-57

HRSZ

REM TÁRSASÁGI BEJEGYZÉS

TULAJDONI LAP VEGR

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. kerület 1753. tulajdoni lapon 36453. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. kerület, Gyulai Pál u. 8. szám alatt, 885 m<sup>2</sup> területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant a 568/1993. /X. 26. / kelt határozata alapján elidegenítésre és

**T Á R S A S H Á Z Z Á**

alapítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (885 m<sup>2</sup>) területe és azon lévő kapu, belsőudvar, járda, és térburkolat.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. a közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.
- IV. Az épület tetőszerkezete, lépcsőzettel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- V. Pincei rekeszek és tároló 14 db, 98,34 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- VI. Az épület lépcsőháza feljáró, kapuaj, 4 db, 55,96 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- VII. Az épület közlekedői, és függőfolyosói 6 db, 60,26 m<sup>2</sup> alapterülettel.

- VIII. Padlásterei 2db, 564,25 m<sup>2</sup> alapterülettel
- IX. Az épület lakatos szerkezetei (közös használatú)
- X. Víz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vízóraig
- XI. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig.
- XII. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai
- XIII. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XIV. Közös használatú helyiségek nyílászárói.
- XV. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszerezettni fognak.

A közös tulajdon 1000/1000 eszmei hányadból áll. Az V. számmal jelzett rekeszek és tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek közös tulajdonba.

#### B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

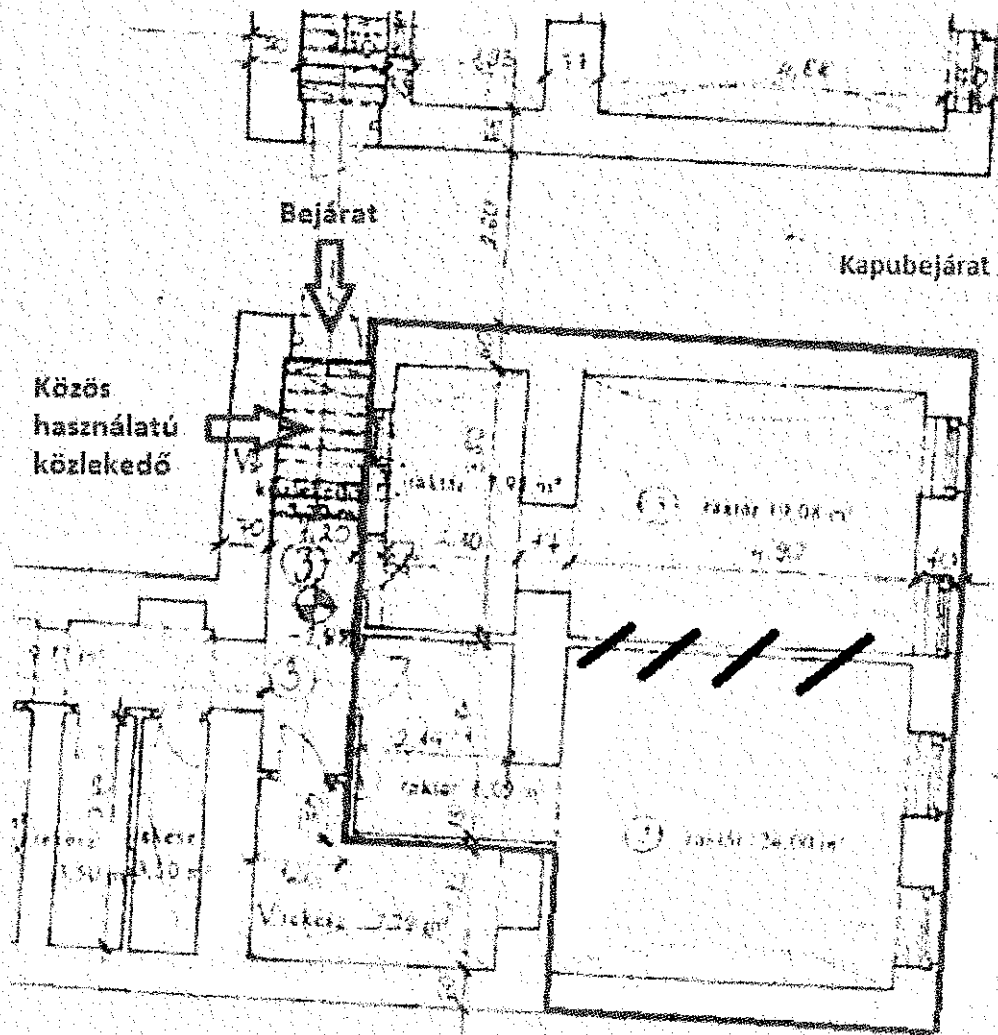
Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-házitajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyontársak közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-ötöklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt pince szinten lévő nem lakás célú helyiségcsoport, mely 6 db raktárból, 1 db közlekedőből álló helyiségcsoport összesen 112,31 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 124/1000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt pince szinten lévő nem lakás célú helyiség, raktár 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 32/1000 hányadrész.

- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3.számmal jelölt pince szinten lévő nem lakás célú helyiségcsoport, mely 3 db raktárból áll összesen 57,15 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 63/1000 hányadrész.

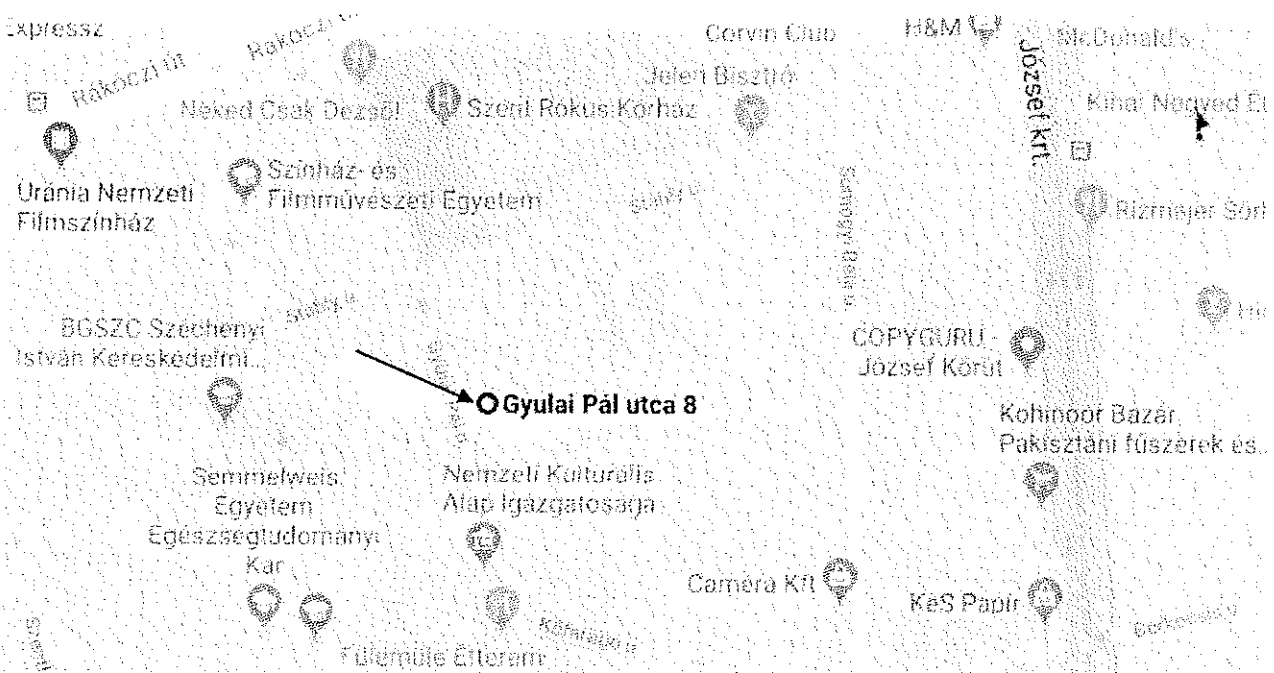
8  
54

ALAPRAJZ



GP 55

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. kapubejárat



04. homlokzat



06. emeleti szint

8  
56





07. utcafront



08. belső udvar



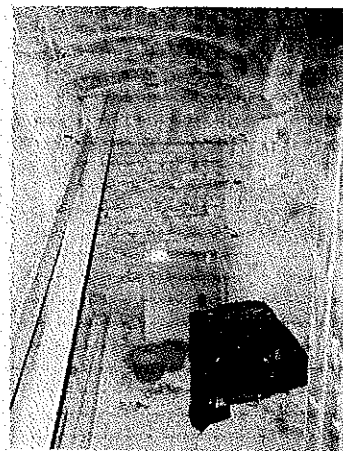
09. függőfolyosó



10. kapualjból nyíló albetét

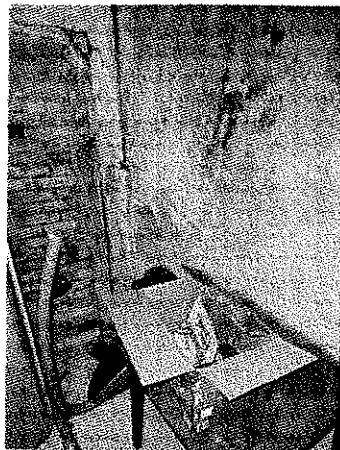


11. bejárat (közös rész)



12. belső tér

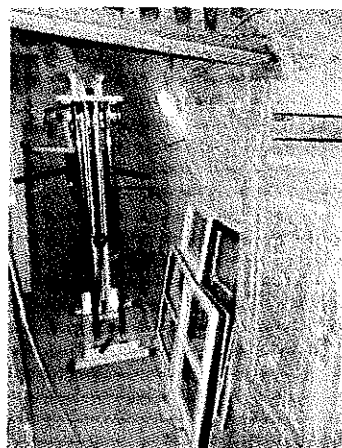
GP  
57



12. belső tér



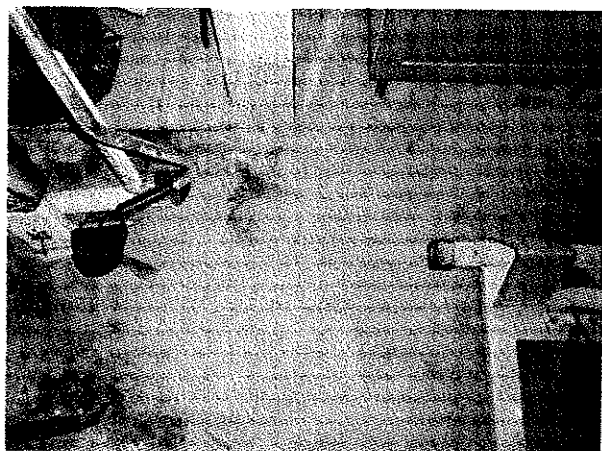
13. belső tér



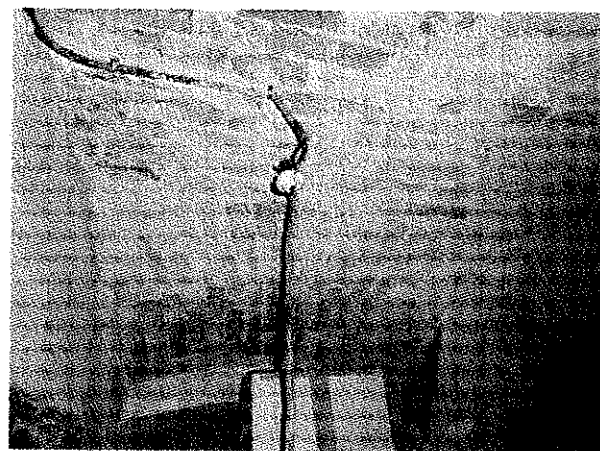
14. belső tér



15. belső tér



16. földes aljzat



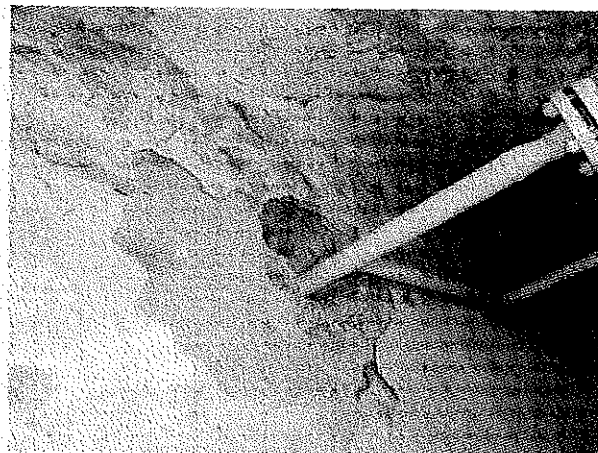
17. villanyvezeték

50

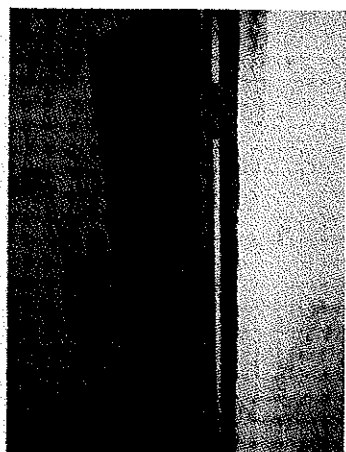
58



18. földes aljzat



19. vizesedés



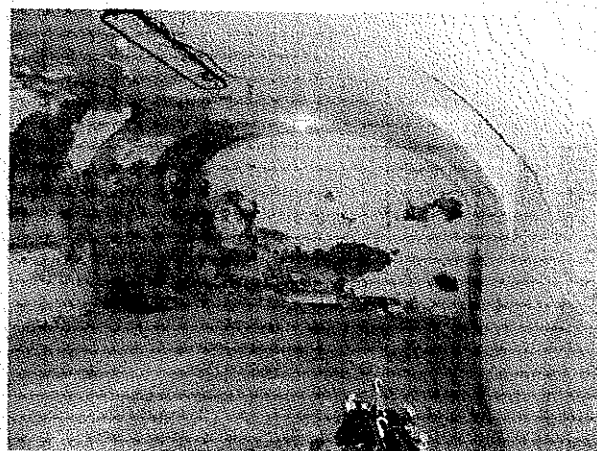
20. belső tér



21. betonos aljzat



22. mennyezeti vakolathullás



23. belső tér (összenyitott raktár)

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda
--

Értékelt ingatlan megnevezése:	üres helyiség
--------------------------------	---------------

## Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Gyulai Pál utca 8. pinceszint
HRSZ:	36453/0/A/3

## Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	127.562 Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	7.270.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	6.180.000 Ft
Dátuma:	2019.12.05
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.12.17

## Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

## \*Aktualizálás:

--	--

## \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	.....121.184,-.....	Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	.....6.910.000,-.....	Ft
Likvid forgalmi érték: 25%	.....5.870.000,-.....	Ft

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

2020 OKT 29.

Budapest, 2020. október 27.

Bártfai László  
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

60