

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. augusztus 31-i ülésére

Tárgy: Javaslát üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
7 db értébecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodájával folytatott egyeztetés alapján az alábbiakban megnevezett ingatlanok elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehet hasznosítani, bérbevételükre nincs igény.

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

Az ingatlanok címei és az értébecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

1. **A Budapest VIII. kerület, Bezerédj utca 8. -1. emelet 1. szám alatti, 34652/0/A/1 hrsz-ú, 752 m² alapterületű raktárhelyiség** likvid forgalmi értéke 75.170.000 Ft (99.960 Ft/m²) a HELT-EXPERT Kft. (Leveleki Tünde) által 2022. június 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2022. július 21-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, az 1900-as évek elején épült 2 emeletes ház pince- és földszintjén helyezkedik el, bejárata az épület belső udvaráról nyílik. Földszinti részén raktár és vizesblokk található, a pincei rész teljes egészében raktár. Belmagassága változó, 2-4,6 m, falai festettek, csempézettek, burkolata simított beton és kő. Közműrendszerek közül az áram és a víz kiépített, de nem működik, a gázszolgáltatás nincs kiépítve. Állapota elhanyagolt, leromlott, helyenként vizesedés és vakolathiány látható. Összességében a raktár gyenge műszaki állapotú, teljes felújítást igényel.
2. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint U/1. szám alatti, 35372/0/A/38 hrsz.-ú, udvari bejáratú, 22 m² alapterületű raktárhelyiség** likvid forgalmi értéke 4.210.000 Ft (191.363 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2022. július 27. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2022. augusztus 2-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1890-es években épült ház földszinti részén helyezkedik el, a közös udvarból megközelíthető. Bejárati ajtaja fa szerkezetű, ablaka nincs, egy légterű belső tere romos. Belmagassága 5,27 m, galériázott. Közműhálózata kiépített. Falai festettek, vakoltak, padozata beton. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.
3. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint U/6. szám alatti, 35372/0/A/43 hrsz.-ú, udvari bejáratú, 24 m² alapterületű raktárhelyiség** likvid forgalmi értéke 4.580.000 Ft (190.833 Ft/m²) a

CPR-Vagyonerőtelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2022. július 27. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2022. augusztus 2-án aktualizált értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1890-es években épült ház földszinti részén helyezkedik el, az udvarból megközelíthető. Bejárati ajtaja fa szerkezetű, ablaka nincs. Belmagassága 5,27 m. Közműrendszere nincs kiépítve, belső tere kiégett, romos. Összességében az ingatlan műszaki állapota rossz, teljes felújítást, korszerűsítést igényel.

4. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint U/7. szám alatti, 35372/0/A/44 hrsz.-ú, udvari bejárattú, 35 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 6.910.000 Ft (197.428 Ft/m²) a CPR-Vagyonerőtelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2022. július 27. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2022. augusztus 2-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1890-es években épült ház földszinti részén helyezkedik el, a közös udvarból megközelíthető. Bejárati ajtaja fa szerkezetű, vasráccsal védett, ablaka nincs. Belmagassága 5,30 m, gipszkarton elválasztással vizesblokk lett kialakítva. Falai festettek, részben csempézettek, padozata fa, kerámia, cementlap. Közművei teljes felújítást igényelnek. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.**
5. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint 1/U. szám alatti, 35372/0/A/45 hrsz.-ú 121 m² alapterületű műhely helyiség és a vele egybenyitott Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 42. földszint 12. szám alatti, 35373/0/A/42 hrsz.-ú 29 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 48.040.000 Ft (320.266 Ft/m²) a CPR-Vagyonerőtelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2022. július 27. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2022. augusztus 2-án jóváhagyott értébecslés alapján. A két ingatlan együttesen volt használva, gépészetük közös. A Lujza utcai ingatlan bejárata ráccsal védett, pince és földszinti részre tagolódik, amelyek között teherlift került kiépítésre. A Magdolna utcai ingatlan galériázott, amelyre szintén lifttel lehet feljutni. A belső terek felülete festett, csempézett, tapétázott, burkolatuk parketta, kerámia, beton. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, felújítandó.**
6. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint 2/U. szám alatti, 35372/0/A/46 hrsz.-ú, utcai és udvari bejárattú, 50 m² alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke 15.020.000 Ft (300.400 Ft/m²) a CPR-Vagyonerőtelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2022. július 27. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2022. augusztus 2-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1890-es években épült ház földszinti részén helyezkedik el, a Magdolna utca felől és a közös udvarból is megközelíthető. Bejárati ajtaja fa szerkezetű, vasráccsal és OSB lappal védett. Belső tere két helyiségből áll, belmagassága 5,30 m. Falai festettek, padozata parketta. Összességében az ingatlan rossz, gyenge műszaki állapotú, teljes felújítást és korszerűsítést igényel.**
7. **A Budapest VIII. kerület, Orczy út 40. -1. emelet 1. szám alatti, 38791/0/A/65 hrsz.-ú, utcai bejárattú, 57 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 6.060.000 Ft (106.315 Ft/m²) a CPR-Vagyonerőtelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2022. július 27. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2022. augusztus 2-án jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1940-es években épült ház pincésinti részén helyezkedik el, két bejárata van, az Orczy út és a Vajda Péter utca felől. Bejárata gyenge állapotú fém ajtó, belmagassága 2,57 m. Fala meszelt, vizes, padozata burkolatlan betonlajzat. Összességében az ingatlan rossz, gyenge műszaki állapotú, teljes felújítást és korszerűsítést igényel.**

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatokat az előterjesztés 1. számú mellékletében foglaltuk össze.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. Az elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. §-ban meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

Az Önkormányzat közép- és hosszú távú köztérfejlesztési elképzelései nem érintik az árverésre javasolt ingatlanokat.

A Rendelet 6. § (2) bekezdése szerint a külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város rehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások és helyiségek

elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges. A HVT területen elhelyezkedő Lujza u. 16. szám alatti ingatlanokra vonatkozóan a Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

A 182/2020. (V.7.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott 2019-2024. évre szóló gazdasági programban az önkormányzat azt tűzte ki célul, hogy „Az aktív vagyongazdálkodás a kerületfejlesztés egyik legfontosabb eszköze, amely kiterjed az önkormányzati lakásokra, a nem lakáscélú helyiségekre, a telekállományra és a közterületekre is. Az önkormányzat kiemelt célja a hatékonyabb vagyongazdálkodáson alapuló értéknövekedés megteremtése, növelve az ingatlanok hasznosításának a hatásfokát.” A fentiek alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítása az Extreme Digital-eMag Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. Az árverési rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú, és a 44/2020. (II.27.) határozatával elfogadott az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályaiban (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben hivatkozott helyiségek tekintetében a likvid forgalmi érték 80 %-ának megegyező kikiáltási ár meghatározását javasoljuk.

II. A betérjesztés indoka

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

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

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

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzat IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

A Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt

b.) helyiség esetében

b.a.) első ízben az ingatlan értébecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a,

b.b.) második árverés esetében az ingatlan értébecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

b.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értébecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50%-a, ha a második, vagy azt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

c.) amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést, a kikiáltási ár az eredménytelen árverés felhívásában megjelölt ár.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (VIII.31.) számú határozata

Üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítéséről

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Bezerédj utca 8. -1. emelet 1. szám** alatti, 34652/0/A/1 hrsz.-ú, 752 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 60.136.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
2. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint U/1. szám** alatti, 35372/0/A/38 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 3.368.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
3. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint U/6. szám** alatti, 35372/0/A/43 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 3.664.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
4. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint U/7. szám** alatti, 35372/0/A/44 hrsz.-ú, 35 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 5.528.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat



képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;

5. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint 1/U.** szám alatti, 35372/0/A/45 hrsz.-ú 121 m² alapterületű műhely helyiséget és a vele egybenytett **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 42. földszint 12.** szám alatti, 35373/0/A/42 hrsz.-ú 29 m² alapterületű egyéb helyiséget, melyek kikiáltási árát 38.432.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
6. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint 2/U.** szám alatti, 35372/0/A/46 hrsz.-ú, 50 m² alapterületű műhely helyiséget, melynek kikiáltási árát 12.016.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
7. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 40. -1. emelet 1.** szám alatti, 38791/0/A/65 hrsz.-ú, 57 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 4.848.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;

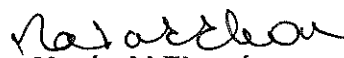
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1-7. pontok esetében: 2022. december 31.

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

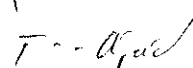
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. augusztus 22.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

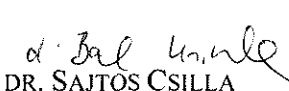
ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA

ALJEJYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. SAJTOS CSILLA

JEGYZŐ 

VERES GÁBOR S.K.

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

cím	hrs.	alap- te- rület m ²	ingat- lan típusa	java- solt kikial- tási ár (eFt)	likvid for- galmi érték (eFt)	forgal- mi érték	értékbec- sítés/aktuali- zálás dátuma	üresedés dátuma	víz óra	közös költség célfel- fűt/hó	önkor- mány- zati tulaj- doni há- nyad (%)	önkor- mány- zati tulaj- don db szám
Bezerédj u. 8. -1. em. 1.	34652/0/A/1	752	raktár helyiség	60.136	75.170	115.650	2022.06.28	2000.01.01	van	142.880	33,36	3/34
Lujza u. 16. fsz. U/1.	35372/0/A/38	22	raktár helyiség	3.368	4.210	5.610	2022.07.27	2013.08.29	nincs	25.344	41,27	23/49
Lujza u. 16. fsz. U/6.	35372/0/A/43	24	raktár helyiség	3.664	4.580	6.100	2022.07.27	2009.01.19	van	8.584	41,27	23/49
Lujza u. 16. fsz. U/7.	35372/0/A/44	35	raktár helyiség	5.528	6.910	9.210	2022.07.27	2008.12.01	van	12.506	41,27	23/49
Lujza u. 16. fsz. 1/U. Magdolna u. 42. fsz. 12.	35372/0/A/45 35373/0/A/42	121 29	műhely egyéb	38.432	48.040	64.050	2022.07.27	2019.12.02	nincs van	116.028 11.036	23/49 5/43	41,27 9,95
Lujza u. 16. fsz. 2/U.	35372/0/A/46	50	műhely helyiség	12.016	15.020	20.020	2022.07.27	2020.01.07	van	17.982	41,27	23/49
Orczy út 40. -1. em. 1.	38791/0/A/65	57	raktár helyiség	4.848	6.060	8.080	2022.07.27	2005.03.01	van	9.259	6,55	4/66

A. A. melléklet

Vh

2. sz. melléklet

R

HL HELT-EXPERT
KFT.

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.

Cégjegyzékszám: 01-09-386623

Adószám: 29311897-1-42

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEKÉLÉS



1081 BUDAPEST, Bezerédj utca 8. -1. emelet 1.

szám alatti raktárról.

Hrsz.: 34652/0/A/1



Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2022. június 28.

Vh

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Alaprajz/tervek	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság
Megbízó címe	: 1084 Budapest, Őr utca 8.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 1081 BUDAPEST
Utca, házszám	: Bezerédj utca 8. -1. emelet 1.
Hrsz.	: 34652/0/A/1
	: Alapító okiratban és alaprajzon 1-es számmal jelölt
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: raktár
Az értékelt helyiségcsoport jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2022. június 15.
Értékelés fordulónapja:	: 2022. június 15.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. december 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 115 650 000 Ft azaz Egyszáztizenötmillió-hatszázötvenezer- Ft .
--	--

Az ingatlan becsült fajlagos piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (Ft/m ²)	: 153 847 Ft azaz Egyszázötvenháromezer-nyolcszáznegyvenhét Ft .
--	---

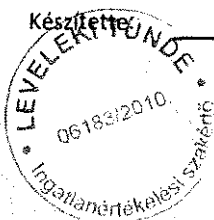
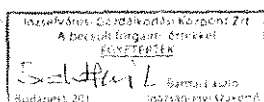
Az eszmei hányadhoz tartozó telek piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve	: 67 100 000 Ft azaz Hatvanhétmillió-egyszázezer- Ft .
--	---

Az ingatlan becsült likvid értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve (forgalmi érték 65%-a)	: 75 170 000 Ft azaz Hetvenötmillió-egyszázhetvenezer- Ft .
---	--

A megállapított értékek bruttó értékek.

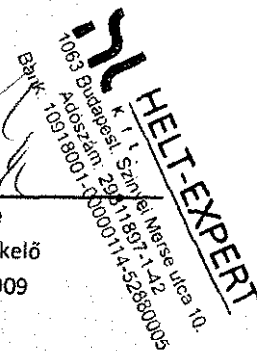
Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

2022. JÚL 21.



Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2022. június 28.



3
Vh
9

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör u. 8.) Megbízási keretszerződése alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan területe (tulajdoni lap szerint)	: 752 m ²
Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 423 m ²
Raktár redukált hasznos alapterülete	: 752 m ²
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna
Övezeti besorolás	: VK-VIII-1 jelű városközponti terület
Eszmei hányad	: 3037/10000
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület	: 432,17 m ²
Belső műszaki állapot	: gyenge

VK
10

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság

A Megbízó megbízta a HELT-Expert Kft. képviselőjében Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt az alábbi ingatlan értékelésével:

1081 BUDAPEST, Bezerédj utca 8. -1. emelet 1.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, Megrendelő tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Az értébecslés az ingatlan értékesítéséhez kerül felhasználásra.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megbízó képviselőjében:	Merena Attila és Dóka László
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1081 BUDAPEST, Bezerédj utca 8. -1. emelet 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1081 BUDAPEST, Bezerédj utca 8. -1. emelet 1.
Helyrajzi száma:	34652/0/A/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	raktár
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	752 m ²
Tulajdonviszony:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értébecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

Vt⁵

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása**Szűkebb terület bemutatása:**

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldalán fekszik
Város (kerület):	Budapest VIII.
Városrész:	Népszínház negyed
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 3,5 km
Övezeti besorolása:	nagyvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkert nélküli elhelyezés
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, trolibusz, metró
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	VK-VIII-1 jelű városközponti terület
Beépíthetőség:	terepszint alatt 85%, terepszint felett 75%
Beépítési mód:	zárt sorú, előkert nélküli
Épület magasság:	min. 16, max. 23 m.
Előírt zöldfelület aránya:	10 %
Szintterületi mutató:	4 m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Növényzet:	néhány dísnövény, nagyobb részt burkolt belső udvar
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	1900-as évek elejére tehető
Épület jellege:	belső udvaros, függőfolyosós, bérház jellegű többalakásos társas lakóház
Az értékelt ingatlant befogadó épület szintbeli kialakítása:	alagsor és földszint 2 emelet
Alapozás:	feltehetőleg téglalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos téglalap felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerenda poroszszüveg közbenső födém és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű magas tető
Tetőfedés:	síkpala fedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett az utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel
Lift:	nincs
Épület fizikai állapota:	közepes
Egyéb:	-

Vt

A raktár adatai:

Elhelyezkedés:	földszint és pinceszint	bejárata udvarról	nyílik
Alapterület a földszinten:	419,09 m ²	Kerekítve:	419 m ²
Alapterület a pinceszinten:	332,63 m ²	Kerekítve:	333 m ²
Belmagasság:	átlagosnál magasabb	változó belmagasság 4,6-4,1 m. mosdókban 2 m., felette galéria	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve		
Alternatív fűtési lehetőség:	nincs		
Használati meleg víz:	nincs kiépítve		
Hűtés:	nincs klíma		
Homlokzati nyílászárók:	kétszárnyas fa szerkezetű bejárati ajtó, részlegesen drótüveg tetővel		
Beltéri ajtók:	fa szerkezet		
Belső terek felületképzése:	falfesték, vizes helyiségekben 2 m. magasságig csempeburkolat		
Belső terek burkolata:	simított beton és kőburkolat		
Önálló mérőórák:	víz: van	villany: van	gáz: nincs
Elektromos hálózat	kiépítve nem működik		
Víz és csatorna rendszer	kiépítve nem működik		
Gáz szolgáltatás	nincs kiépítve		
Egyéb:	földszinti, bejárattal szembeni nagy raktár egy lapos tetős fedett udvar, acélgerendás tartószerkezettel, részben drótüveges bevilágító nyeregtetővel. Jelentős aljzat és mennyezet felőli vizesedés tapasztalható.		
Műszaki állapot:	gyenge		
Esztétikai állapot:	gyenge		

Vh

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és a Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Terület 6,85 km², lakosainak száma: 76 916 fő (2019. jan. 1.)

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében, "Népszínház negyed" városrészben, sűrű beépítettségű, nagyvárosias lakóövezetben, a Bezerédj utca 8. szám alatt fekszik. Az utca ÉK - DNy-i hossz tengelyű, alacsony forgalmú mellékút. Tömegközlekedéssel az ingatlan elérhető több autóbusz, villamos, trolibusz, valamint a metró járataival. A megálló az ingatlantól 50-500 méteren belül gyalogosan könnyen megközelíthető.

A területen többségében zárt sorú, előkert nélküli elhelyezésű, többemeletes lakóházak találhatók. Az épületek építési kora az 1800-as évek végétől az 1900-as évek közepéig terjed. A zöld terület aránya kevesebb, mint 20%. A terület közintézményi, infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alapellátást biztosító szolgáltatások az ingatlan közelében hiánytalanul elérhetők. A parkolás megengedett, fizető parkolási övezet.

4.2.2. A telek ingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, DK-i utcafronti tájolású. Felszíne sík, szabályos téglalap alakú. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata az Bezerédj utca felől kialakított.

A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 85%. A beépítetlen terület nagyobb rész burkolt belső udvar, néhány dísznövényrel.

4.2.3. Az épület és a raktár általános leírása:

Az értékelt ingatlant befogadó épület feltehetőleg az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglalap építési technológiával, magas tetős cserépfedéses kivitelben. Homlokzata vakolt, színezett, az utcai oldalon stukkós díszítő elemekkel. Az utcai homlokzat jó állapotú. Az épület pincszint, földszint és 2 emelet szintbeli kialakítású, belső udvaros, függőfolyosós, többalakos társas lakóház. Az épület állaga masszív, közepes műszaki állapotú.

Az értékelt ingatlan az épület földszintjén és pincszintjén található "raktár" megnevezésű, az alapító okiratban és az alaprajzon 1-es számmal jelölt. Az ingatlan bejárata az épület belső udvaráról nyílik. A földszinti részen raktár és vizes blokk, valamint egy nyitott udvar található, míg a pincei terület teljes egészében raktárhelyiségekből áll. A közlekedővel szemközt nagy területű raktár acélváz tartószerkezetű, lapos tetős kialakítású, közepén futó drótüveges, mennyezeti bevilágítással.

A raktárban fűtésre és meleg víz vételre alkalmas készülék nincs, az elektromos hálózat kiépített, de nem működik. A víz és csatornahálózat kiépített, de a szanitereket leszerelték, így jelenleg nem használható.

Az ingatlan elhanyagolt, leromlott állapotú, nagyobb kiterjedésben aljzat és mennyezet felőli vízesedés látható, a vakolat nagyobb felületeken hiányos.

Mindnet egybevéve a raktár gyenge műszaki és esztétikai állapotú.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Fal	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Földszinti terület					
közlekedő	simított beton	falfesték	31,37	100%	31,37
raktár	kőburkolat	falfesték	7,40	100%	7,40
raktár	kőburkolat	falfesték	25,55	100%	25,55
zuhanyzó	kőburkolat	2 m-ig csempe, felette falfesték	13,60	100%	13,60
raktár	kőburkolat	falfesték	14,33	100%	14,33
előtér	kőburkolat	2 m-ig csempe, felette falfesték	6,05	100%	6,05
zuhanyzó	kőburkolat	2 m-ig csempe, felette falfesték	2,37	100%	2,37
WC	kőburkolat	2 m-ig csempe, felette falfesték	1,29	100%	1,29
közlekedő	kőburkolat	falfesték	1,22	100%	1,22
raktár	kőburkolat	falfesték	21,40	100%	21,40
pincelejáró	kőburkolat	falfesték	7,98	100%	7,98
udvar	kőburkolat	falfesték	16,10	100%	16,10
raktár	kőburkolat	falfesték	7,01	100%	7,01
raktár	kőburkolat	falfesték	12,15	100%	12,15
raktár	kőburkolat	falfesték	5,44	100%	5,44
raktár	simított beton és kőburkolat	falfesték	230,93	100%	230,93
WC	kőburkolat	2 m-ig csempe, felette falfesték	4,12	100%	4,12
raktár	kőburkolat	2 m-ig csempe, felette falfesték	3,23	100%	3,23
öltöző	kőburkolat	falfesték	7,55	100%	7,55
Összesen:			419,09		419,09

Pincei terület					
raktár	simított beton	falfesték	84,11	100%	84,11
raktár	simított beton	falfesték	22,80	100%	22,80
pincelejáró	simított beton	falfesték	2,70	100%	2,70
raktár	simított beton	falfesték	34,46	100%	34,46
raktár	simított beton	falfesték	6,06	100%	6,06
raktár	simított beton	falfesték	25,30	100%	25,30
raktár	simított beton	falfesték	4,01	100%	4,01
raktár	simított beton	falfesték	53,57	100%	53,57
raktár	simított beton	falfesték	52,47	100%	52,47
raktár	simított beton	falfesték	47,15	100%	47,15
Összesen:			332,63		332,63

Alapterületek összesen:		419,09		751,72
--------------------------------	--	---------------	--	---------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	752
--	------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a kapott dokumentáció és a helyszíni mérés alapján vettük figyelembe.

15

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előíranyozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

17

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

- Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

- A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.



5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

földszinti terület

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Bezerédj utca 8. -1. emelet 1.	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. kerület, Somogyi Béla utca	VIII. kerület, Práter utca	VIII. kerület, Baross utca
az ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	üzlethelyiség	üzlethelyiség
ingatlan korr. területe (m ²)	419	229	581	176	300
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		68 700 000	102 000 000	69 000 000	130 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		300 000	175 559	392 045	433 333
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		270 000	158 003	352 841	390 000

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejárattal rendelkező, földszinti, fűtött, felújítandó állapotú raktár.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, 45 nm-es földszinti területtel rendelkező, teherlift kapcsolatos, jó állapotú, alagsori raktár.
Ingatlan 3.	Panel lakóház földszintjén, több bejárattal rendelkező, felújított raktárhelyiség.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, vendéglátásra kialakított, közepes állapotú ingatlan. földszint 70 nm-es, galéria 50 nm-es és pince szint 200 nm-es

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	5%	0%	-10%
építészeti szempontok	alapterület	-10%	10%	-10%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	-10%	-15%	-15%
használati szempontok	funkció	0%	0%	-20%	-20%
használati szempontok	utcai bejárat	-20%	-20%	0%	-20%
építészeti szempontok	szuterén rész	0%	35%	0%	20%
Összes korrekció:		-25%	20%	-45%	-50%
Korrigált fajlagos alapár:		202 500	189 604	194 063	195 000
Átlagár kerekítve:		195 292			
Ingatlan számított értéke:		81 844 781 Ft			

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

81 840 000 Ft

azaz Nyolcvanegymillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

földszinti terület

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Bezerédj utca 8. 1. emelet 1.	VIII. kerület, Törökbecse utca	VIII. kerület, Stáhly utca	IX. kerület, Soroksári út	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca
hasznosítható terület (m ²)	419	250	105	585	70
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		587 375	210 000	1 337 310	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 350	2 000	2 286	1 357
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 232	1 900	2 172	1 289

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Telephelyen, földszinti, riasztóval ellátott, jó műszaki állapotú raktár.
Ingatlan 2.	Udvari bejáratos, fűtött, raktározási célra használható ingatlan, társasház földszintjén és 1. emeletén.
Ingatlan 3.	Fűtött, légkondicionált, közepes állapotú raktár és gyártócsarnok, portaszol-gálattal rendelkező telephelyen.
Ingatlan 4.	Udvari bejáratos, félszuterén kialakítású, felújítandó állapotú raktár.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
eltérő alapterület	-10%	-15%	3%	-20%
elhelyezkedés	10%	-5%	-5%	20%
műszaki állapot	-20%	-20%	-15%	-10%
bejárat	-10%	0%	-10%	0%
félszuterén	0%	0%	0%	25%
jelleg	0%	15%	0%	0%
Összes korrekció:	-30%	-25%	-27%	15%
Korrigált fajlagos alapár:	1 562	1 425	1 585	1 483
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	1 514			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	419	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 514	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		6 090 655 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	182 720 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	182 720 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	182 720 Ft
Költségek összesen:		548 159 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		5 542 496 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		79 178 521 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

79 180 000 Ft

azaz Hetvenkilencmillió-egyszáznolcvanezer- Ft .

Megjegyzés:

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Pinceszinti terület

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Bezerédj utca 8. -1. emelet 1.	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Somogyi Béla utca	VIII. kerület, Illés utca	VIII. kerület, Gutenberg tér
az ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
ingatlan korr. területe (m ²)	333	342	581	264	365
kinálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kinálati ár /adásvételi ár (Ft)		51 000 000	102 000 000	34 900 000	80 000 000
kinálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		149 123	175 559	132 197	219 178
kinálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		134 211	158 003	118 977	197 260

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, alagsori, boltíves kialakítású, közepes állapotú raktár.
Ingatlan 2.	Utcai bejáratos, 45 nm-es földszinti területtel rendelkező, teherlift kapcsolatos, jó állapotú, alagsori raktár.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, pinceszinti, boltíves kialakítású, felújítandó állapotú raktár.
Ingatlan 3.	Utcai bejáratos, pinceszinti, boltíves kialakítású, felújítandó állapotú raktár.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-5%	-10%	15%	-15%
építészeti szempontok	alapterület	0%	10%	-5%	0%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-5%	-10%	-5%	-5%
használati szempontok	utcai bejárat	-20%	-20%	-20%	-20%
Összes korrekció:		-30%	-30%	-15%	-40%
Korrigált fajlagos alapár:		93 947	110 602	101 131	118 356
Átlagár kerekítve:		106 009			
Ingatlan számított értéke:		35 261 826 Ft			

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

35 260 000 Ft

azaz Harmincötmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Pinceszinti terület

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Bezerédj utca 8. 1. emelet 1.	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Horváth Mihály tér	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. kerület, Mária utca
hasznosítható terület (m ²)	333	65	45	70	163
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		100 000	60 000	95 000	300 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..	2022. jún..
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 538	1 333	1 357	1 840
kínálat / eltelt idő korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
kínálat / eltelt idő miatt módosított fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 462	1 267	1 289	1 748

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Utcai bejáratos, boltíves kialakítású, felújítandó állapotú pincei raktár.
Ingatlan 2.	Udvari lejárátú raktárhelyiség, mely egy társasház pince szintjén található, közepes állapotú.
Ingatlan 3.	Udvari bejárátú, félszuterén kialakítású, felújítandó állapotú raktár.
Ingatlan 4.	Utcai bejáratos, boltíves kialakítású, jelenleg műhelyként működő, közepes állapotú, alagsori helyiség.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
eltérő alapterület	-20%	-25%	-20%	-10%
utcai bejárat	-15%	0%	0%	-15%
félszuterén	0%	0%	-5%	0%
eltérő műszaki állapot	-5%	-15%	-5%	-15%
elhelyezkedés	-5%	0%	5%	-10%
Összes korrekció:	-45%	-40%	-25%	-50%
Korrigált fajlagos alapár:	804	760	967	874
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m ² /hó)	844			

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	333	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	844	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 693 835 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	80 815 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	80 815 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	3%	80 815 Ft
Költségek összesen:		242 445 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 451 390 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,0%	
Tőkésített érték:		35 019 857 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

35 020 000 Ft

azaz **Harmincötmillió-húszezer- Ft .**

Megjegyzés:

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

19

28

Eszmei hányadhoz tartozó telekterület értékének meghatározása:

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1081 BUDAPEST, Bezerédj utca 8. - 1. emelet 1.	VIII. kerület, Dobozi utca	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed	VIII. kerület, Lujza utca
telek területe (m ²)	1 423	2 276	922	1 407	901
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		502 000 000	320 000 000	530 000 000	240 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. máj..	2022. máj..	2022. máj..	2022. máj..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		220 562	347 072	376 688	266 371
kínálati / eltelit idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		198 506	312 364	339 019	239 734

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	L1-VIII-5 övezeti besorolású, beépíthetősége 50%. 5 emeletes társasház építésére alkalmas, összközműves
Ingatlan 2.	L1-VIII-2 övezet, 60 %-os beépítési mértékkel, 16 méteres homlokzati magassággal. A dinamikus fejlődő Ludovika Campus szomszédságában. Összközműves.
Ingatlan 3.	L1-VIII-1 övezet, 55 lakás és 50 garázs építési engedéllyel. Beépíthetőség: 65% Bruttó szintterületi mutató: 4 Terepszint alatti beépíthetőség: 80%
Ingatlan 4.	Övezet: L1-VIII-5 Beépítettség: 50 % Pinceszint beépíthetőség: 70 % Szintterületi mutató: 3,5 Összközműves
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok	elhelyezkedés	10%	-5%	-5%	10%
Telekadottságok:	terület	3%	-5%	0%	-5%
Használati szempontok:	beépíthetőség	20%	15%	10%	25%
Jogi szempontok:	építési engedély	0%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		33%	5%	0%	30%
Korrigált fajlagos alapár:		264 013	327 983	339 019	311 654
Átlagár kerekítve:		310 667			
Telek számított értéke:		442 079 403 Ft			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület (m ²):		432,17			
Tekintettel az eszmei hányadhoz tartozó telekterület nagyságára, valamint annak forgalom képtelenségére, a fajlagos ár tekintetében 0,5-es korrekciós tényezőt alkalmazok		-50%			
Átlagár kerekítve:		155 334			
Eszmei hányadhoz tartozó telekterület számított értéke:		67 129 757 Ft			
Telek értéke kerekítve:		67 100 000 Ft			

Vh²⁰

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként, a hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.

A költség alapú módszer a vagyontárgy újraelőállítási költségéből indul ki, albetétes ingatlanok esetében elvégzése nehézkes, nem ad megfelelő megközelítést az ingatlan piaci-forgalmi értékére vonatkozóan, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan piaci forgalmi értékét legjobban az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás fejezi ki. A hozam alapon számított érték mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A piaci érték is tartalmazza a befektetők megtérülési elvárását is.

Tekintve, hogy a két módszer által kapott érték elfogadható mértékben tér csak el egymástól, a végső értéket a két módszer által kapott érték átlagával határoztam meg.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel (földszinti terület):	fő módszer	81 840 000 Ft	50%	40 920 000 Ft
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel (pincszint):	fő módszer	35 260 000 Ft	50%	17 630 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel (földszinti terület):	ellenőrző módszer	79 180 000 Ft	50%	39 590 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel (pincszint):	ellenőrző módszer	35 020 000 Ft	50%	17 510 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	115 650 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

115 650 000 Ft

azaz **Egyszáztizenötmillió-hatszázötvenezer- Ft .**

Vh²¹

6.2. Likvid érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása abban az esetben, amikor nem áll kellően hosszú idő az értékesítésre, vagy kényszerű okok miatt gyors eladást kell eszközölni. Ilyen esetekben jellemzően a kialakult piaci értéknél alacsonyabb értéken történik az eladás.

A piaci tendenciákat és az ingatlan jellegét figyelembe véve a becsült piaci forgalmi érték realizálásához a megfelelő intenzitású kínálati piacon tartás mellett minimum 6 hónap időszükségletet becsülünk.

Három hónapon belüli értékesítést célozva, ún. gyorsított értékesítést kell feltételeznünk.

Az értékelt ingatlan esetében, tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére, műszaki és funkcionális adottságaira, valamint az aktuális piaci helyzetre, egy feltételezett 3 hónapon belüli értékesíthetőség esetén a likvid értéket a piaci forgalmi érték 65%-ában határozzuk meg.

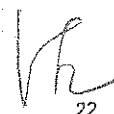
Az ingatlan likvid értéke:

Az ingatlan egyeztetett értéke: 115 650 000 Ft

Korrektció mértéke (levonás): 35%

Az ingatlan likvid értéke (kerekítve): 75 170 000 Ft

azaz Hetvenötmillió-egyszázhetvenezer- Ft .



7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HELT-Expert Kft. által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- **ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.**

Alulírott LEVELEKI TÜNDE, az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2022. június 28.



Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 8000004/81448/2022
2022.02.16

Oldal: 1/1

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34652/0/A/1 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Beyerédj utca 8. - 1. emelet - ajtó: 1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
raktár	752	0	0	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999986/1999/				törölő határozat: 187293/1/2004/04.05.20
raktár	752	0	0	önkormányzati
Bejegyző határozat: 187293/1/2004/04.05.20				törölő határozat: 33528/2/2006/05.08.29
raktár	752	0	0	önkormányzati
Bejegyző határozat: 33528/2/2006/05.08.29				

2. bejegyző határozat: 223584/1994/1994.10.27
Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

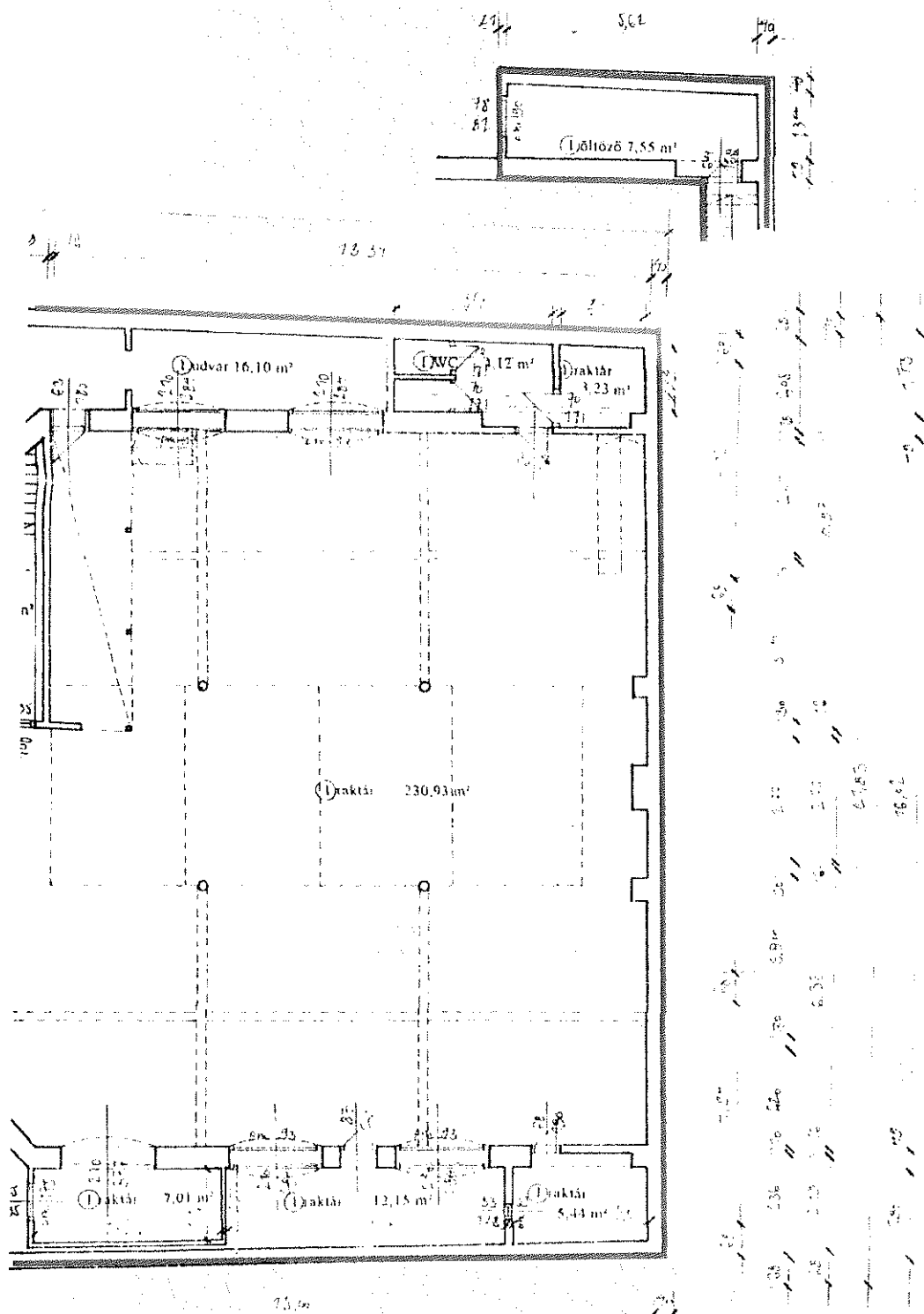
II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 223584/1994/1994.10.27
jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 85688/1994/
jogcím: eredeti felvétel 223584/1994/1994.10.27
jogállás: tulajdonos
név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1087 BUDAPEST VIII. KER Baross út 65-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

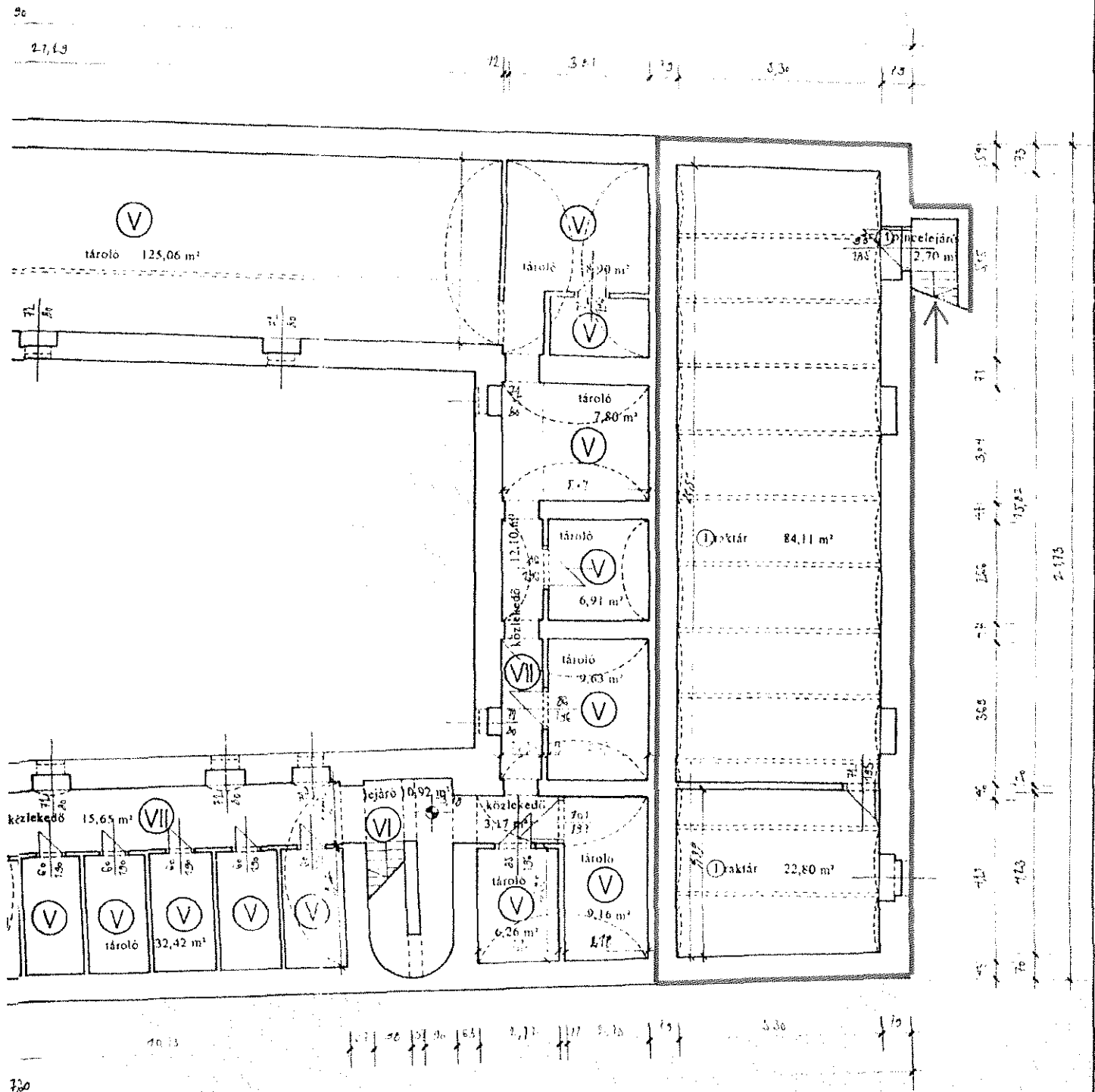


I udvar 221,12 m²
 VI lépcsőház 17,34 m² lépcsőház 12,08 m²
 kapualj 30,00 m²
 VII közlekedő 32,40 m²
 IX lépcsőház 3,57 m² lépcsőház 3,14 m²

- 1 földszint BÜTORBOLY raktára összesen 419,09 m²
- 2 földszint 1 összesen 41,87 m²
- 3 földszint 2 összesen 59,32 m²
- 4 földszint 3 összesen 76,05 m²
- 5 földszint 4 összesen 72,77 m²
- 6 földszint 5 összesen 50,17 m²
- 7 földszint 6 összesen 62,42 m²
- 8 földszint 7 összesen 31,91 m²
- 9 földszint 7a összesen 36,30 m²

853,98 m²

THALESZ ÉPÍTÉSZETI STÚDIÓ BT			
112 BUDAPEST, HEGYALJA ÚT 122. Tel: 185-9577 Fax: 166-6010			
JOZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSI IRODA Budapest VIII. Baross II. 65-67			FM
Bezerédy u. 8.	földszinti alaprajz	M = 1:100	2
Felvezető Mezős Tamás	Felülvet Nóvik Orsolya	Budapest, 1994. február hó	



V tároló 32,42 m² tároló 125,06 m² tároló 8,14 m² tároló 4,00 m²
 tároló 6,26 m² tároló 9,16 m² tároló 9,63 m² tároló 6,91 m²
 tároló 7,80 m² tároló 18,90 m²

VI lépcső 3,96 m² lépcső 10,92 m²

VII közlekedő 15,65 m² közlekedő 3,17 m² közlekedő 12,10 m²

I pince BUTORBOLT raktár összesen 332,63 m²

THALÉSZ ÉPÍTÉSZETI STÚDIO BT		
1112 BUDAPEST, HEGYALJA UT 122. Tel. 185-9577 Fax 166-6010		
JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
INGATLAN-ÉRTÉKESÍTÉSI IRODA Budapest VIII. Baross u. 65-67		
Bezerédy u. 8.	pince alaprajz	M-1:100
Tervező	Felmérte	Budapest, 1994. február hó
Mezős Tamás	Nóvik Orsolya	

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt pince szinten lévő nem lakás célú helyiségcsoport /raktár/, mely 18 db raktárból, 2 db közlekedőből, 2 db WC-ből, 2 db zuhanyzóból, 2 db lejáróból, öltözőből, fedett udvarból áll, 751,72 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 3061/10000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt fszt. 1. ajtószámú, 2 szobából, előtérből, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, tárolóból álló öröklakás, 41,87 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 171/10000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3.számmal jelölt fszt. 2. ajtószámú, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 59,32 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 242/10000 hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4.számmal jelölt fszt. 3. ajtószámú, 3 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, gardero-ból álló öröklakás, 78,05 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 318/10000 hányadrész.
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt. 4. ajtószámú, 1 szobából, 2 db félshobából, előshobából, konyhából, fürdőshobából, WC-ből álló öröklakás, 72,77 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 296/10000 hányadrész.
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt. 5. ajtószámú, szobából, 1 félshobából, előshobából, konyhából, kamrából, fürdőshobából álló öröklakás, 50,17 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 204/10000 hányadrész.
- 7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt. 6. ajtószámú, 2 szobából, előshobából, konyhából, kamrából, fürdőshobából, tárolóból álló öröklakás, 62,42 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 254/10000 hányadrész.
- 8./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 8. számmal jelölt fszt. 7. ajtószámú, szobából, konyhából, kamrából, fürdőshobából álló öröklakás 31,93 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 130/10000 hányadrész.
- 9./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 9. számmal jelölt fszt. 7/a. ajtószámú, szobából, előshobából, konyhából, fürdőshobából, WC-ből, közlekedőből álló öröklakás, 36,30 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 148/10000 hányadrész.
- 10./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 10. számmal jelölt 1. em. 8/a. ajtószámú, szobából, konyhából, fürdőshobából, közlekedőből álló öröklakás, 31,55 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 128/10000 hányadrész.

MŰSZAKI LEÍRÁS

Készült a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a VIII. ker. Bezerédi u.8. sz. alatti lakóházzal

1. A vizsgálat tárgya és módszere

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete rendeletében elidegenítésre jelölte ki a Bezerédi u. 8. sz. alatti lakóházat. Az elidegenítési folyamat lebonyolítására az Ingatlanértékesítési Iroda javaslatára a Polgármesteri Hivatal jegyzője a THALÉSZ Építészeti Stúdiót és a TÁRSASHÁZ 4444 Kft-t kérte fel.

Az elidegenítési folyamat részeként 1994. február-márciusban elkészült az épület építészeti felmérési, majd műszaki állapotfeltáró vizsgálata. A ház állagát szemrevételezéssel, a közös területek és az egyes bérlemények tüzetes átvizsgálásával, a lakók véleményének és észrevételeinek figyelembevételével készítettük el. A megbízás nem terjedt ki alaposabb, feltárást is igénylő vizsgálatok elvégzésére. A rendelkezésre bocsátott előzetes szakvéleményekre támaszkodva vélelmezhető, hogy ilyen jellegű kutatások - az épület általános állapotára vonatkozóan - eddig nem ismert, új körülményre vagy tényre nem hívhatták volna föl a figyelmet.

2. Az épület adatai

Az ingatlan címe: VIII. ker. Bezerédi u. 8.

Az ingatlan helyrajzi száma: 34.652

Az ingatlan tulajdoni lap száma: 172

A telek területe: 1.423 m²

Építési övezeti besorolása: 01

Az épület funkciója: lakóépület

Az épületben lévő lakások száma: 33

Az épületben lévő egyéb funkciójú részek: 1

A beépítés módja és jellege: zárt sorú, keretes beépítésű, pince, + fsz. + I., II. emelet.

Építési korlátozások:

Beépített alapterület: 978 m²

Az építés ideje: 1889

Az utolsó felújítás ideje: 1978

Tulajdonviszonyok

- az ingatlan tulajdonosa: VIII. kerületi Önkormányzat
- az ingatlan kezelője:
- az ingatlanban lévő bérlemények száma: 34

3. A vizsgálat elkészítéséhez rendelkezésre bocsátott írott források

Állapotmeghatározó szakértői vélemény, készítette Dr. Sersliné Kócsi Margit 1992. decemberében.

4. Az épület szerkezetei

A főépület mögött a hátsó zárt udvarban földszintes, jelenleg raktárnak használt épületszárny található. A szerkezete a körítő téglafalakra és a közbenső öntöttvas pillérekre támaszkodó fém szerkezetű tartókon lapostetős ill. kiemelt üvegtetős megoldással készült. A terület egy terü, az épület fsz-jéhez kapcsolódik, fűthető, gépi szellőzéssel ellátott raktárterület. A főépülettől szerkezetileg is és használatát illetően is elkülönül.

A továbbiakban csak a főépülettel foglalkozunk.

4.1 Alapozás

Feltehetően égetett agyagtéglából készített sávalap. A vízszintes szigetelés elkészítéséről és annak módjáról nincs adatunk. Vízszintes szigetelés vélhetően készült, állapota, életkora alapján bizonytalan.

Az alapszerkezet meghibásodására, támaszsüllyedésre utaló repedéseket a helyszíni szemle során nem észleltünk. A vízszintes szigetelés károsodása az udvar vízelvezetésének bizonytalansága, valamint a csatorna rendszer eseti meghibásodása miatt a pince és a földszinti falak nedvesek.

4.2 Függőleges és vízszintes tartószerkezetek

Hosszfal szerkezeti rendszer, anyaga égetett agyagtégla. Az utcával párhuzamos épületszárnyakban két-traktusos, az arra merőleges épületszárnyakban egy-traktusos rendszer készült.

A teherhordó falszerkezetek állapota megfelelő, károsodásra, szerkezeti hibára utaló repedéseket nem észleltünk. A földszinten a főfalak igen nedvesek a felszívódó talajnedvességtől.

A pince fölötti földem téglából falazott dongaboltozat, a fsz. és az I. emelet felett poroszüveg boltozatos földem készült, a II. emelet felett csaposfa gerendés a földem. A szilárd földemek állapota kielégítő, a faanyagú földemek feltárás nélkül nem vizsgálhatók, faanyagvédelmi szakvizsgálata indokolt.

4.3 Függőfolyosó, lépcsők

A függőfolyosók felújítottak, acélgerendék közötti vb. lemez készült. Állapota megfelelő. A felújítás során a korlátot is kicserélték jelenleg ez is megfelelő állapotú.

A főlépcsőházban a lépcső szerkezet kétkarú lebegő kőlépcső, kielégítő állapotú. A melléklépcsőházban húzottkarú lebegő kőlépcső található. A lépcsőfokok kopottak.

4.4 Tetőszerkezet, tetőhéjalás, kémények

A tetőszerkezet állószerű, kötőgerendás függesztőműves nyereg és félnyereg fedélszék, palafedéssel. A fedélszerkezet, a héjfal és a bádogos szerkezetek felújítottak, megfelelő állapotúak. A kéményekre is kiterjedt a felújítás, vakolásuk, fedköveik, rögzítésük a szomszédos, magasabb épületekhez megfelelő. Az eresz deszkázata mázolt.

4.5 Nyílászárók

Az épületen általában fa ajtók és ablakok vannak, a pincében és a padlásfeljáró nyílászárói fém szerkezetűek.

A belső nyílászáró szerkezetek állapota általában kielégítő. A külső szárnyak anyaga helyenként előregedett, korhadt. Javítás után, rendszeres karbantartással - mázolás - a nyílászárók hosszabb ideig megfelelőek maradhatnak.

A bejárati kapu fa szerkezetű javításra szorul.

37

4.6 Homlokzatok és burkolatok

Az utcai homlokzat erősen tagolt kialakítású. Alsó részén kő lábazattal, felette a fsz. magasságában kváder utánzatú vakolással, az emeleti szinteken a nyílásközökben sík vakolat készült. A nyílások egyenes záródásúak, keretezettek, az I. emeleten íves és timpanonos szemöldökpárkány, a II. emeleten egyenes vonalú szemöldökpárkány készült. A tetőeresz alatti attikamező különösen szép madár motívumokkal és ovális nyílásokkal díszített. Általános állapota megfelelőnek mondható.

Az udvari homlokzat igénytelenül felújított, kőporos kapart technológiával. Állapota megfelelő.

A homlokzati bádogos szerkezetek (párkány, könyöklő) szintén felújításra kerültek a homlokzatokkal együtt. Állapotuk kielégítő.

A közös helyiségek vakoltak, festettek.

4.7 Épületgépészeti berendezések

Gázvezeték hálózat: az alapvezeték menetes acélcső. Állapota a meglévő festés ellenére korrodált.

Vízvezeték hálózat: az alaphálózat horganyzott acélcső, nemezzsalagos szigeteléssel, amely hiányos, anyaga előregedett, cserére szorul. Az elzárók cseréje indokolt.

Szennyvíz és csatorna hálózat: öntöttvas és eternitcső javításokkal. Javítása és szükség szerinti cseréje a tapasztalható szivárgások miatt szükségessé válik.

4.8 Elektromos hálózat, felvonó és villámvédelem

Házi főelosztó vezeték védőcsőbe húzott szigetelt alumínium vezeték. A lakások hálózatának felújítása részleges. A pince elektromos hálózata felújított.

A villámhárító rendszer érintésvédelme nullázással készült laposacél szekezet.

5. A 3 éven belül szükségessé váló felújítási munkák felsorolása

A faanyagú zárófödém szakvizsgálata indokolt.

6. A 3-5 év között elvégzendő felújítási munkák felsorolása

A ház épületgépészeti rendszerének teljes felülvizsgálata és szükség szerinti javítása ill. cseréje.

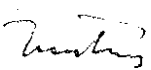
7. Javaslatok további részletes vizsgálatok elvégzésére

A földszinti falak védelmében az utólagos falszigetelés kérdése megoldandó.

(különös tekintettel a fsz.5.sz. lakás tűzfali szakaszán tapasztalható jelentős méretű, elszíneződött, nedvességfoltokra.)

Budapest, 1994. március hó

Borsányi Mátyásné
okl. magaspép. üzemmiérnök
építésügyi műszaki szakértő
e.sz.:


Dr. Mezős Tamás
okl. ép. mérnök
építésügyi műszaki szakértő
e.sz.: 13/87

d)¹²¹

e)¹²² A terepszint alatt önálló járműtárolók létesíthetők.

f) Új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás csak teremgarázsban, önálló mélygarázsban, telken belüli parkolóházban vagy a parkolási rendeletben meghatározott távolságon belüli parkoló-létesítményben oldható meg.

g) A melléképítmények közül:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
 2. kerti építmény,
 3. kerti vízmedence,
 4. kerti lugas,
 5. szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel
 6. kerti szabadlépcső,
 7. tereplépcső,
 8. zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(2) A **VK-VIII-1, VK-VIII-2** építési övezetek területén

a) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

b) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke elérheti az 5,5-ös értéket:

1. ha a telken kulturális, oktatási, művelődési épület kerül elhelyezésre, illetve meglévő épület rendeltetése ilyen célra módosul,
2. és ha a megvalósítását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti, mely esetben közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a.

c) Meglévő tetőtér beépíthető, de az ingatlan beépítése új rendeltetési egység kialakítása esetén az 5,5 szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

d) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke az alábbiakban meghatározott követelmények teljesítése esetén elérheti a 6,0-os értéket:¹²³

1. ha a telek metró állomástól legfeljebb 300 m-re van és azzal a közvetlen felszín alatti gyalogos kapcsolat kialakításra kerül, és
2. ha a telken az épület szintterületének legalább 20%-a kulturális, művelődési, vagy rendezvény szervezésére alkalmas funkciójú, és
3. ha közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a, melyből a metró közvetlen térszint alatti gyalogos megközelítése esetén 5% a terepszint alatt is kialakítható.
4. A településrendezési célok – közterület-, illetve aluljáró rehabilitáció, parkolóépítés – megvalósítását vagy az egyéb ráfordítások költségeinek átvállalását Településrendezési szerződésben kell rögzíteni.¹²⁴

¹²¹ Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

¹²² Megállapította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹²³ Módosította a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

Vh
39

- e) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, illetve intézményi funkció létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.¹²⁵

(3) A VK-VIII-3 jelű építési övezetek beépítése kialakult.

Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

(4) A VK-VIII-4 jelű építési övezetek beépítése kialakult.

a) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

b) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

(5)¹²⁶ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 6. számú táblázat tartalmazza.

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-VIII-1	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	4,00 s 4,50 5,50 ^[1]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-5	Z	800 / 20.000	18	75 s 80	5,5 ^[4]	85 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	30,0
VK-VIII-2	Z	800 / 20.000	18	65 s 75	3,50 s 4,00 5,50 ^[1]	80 100 ^[2]	10 0 ^[2]	16,0	23,0
VK-VIII-3	Z	800 / 20.000	18	60 s 75 ^[1]	2,50 s 4,00	70 100 ^[2]	30 0 ^[2]	12,0	23,0

¹²⁴ Kiegészítette a 35/2008.(VI.18.) sz. önk. rendelet

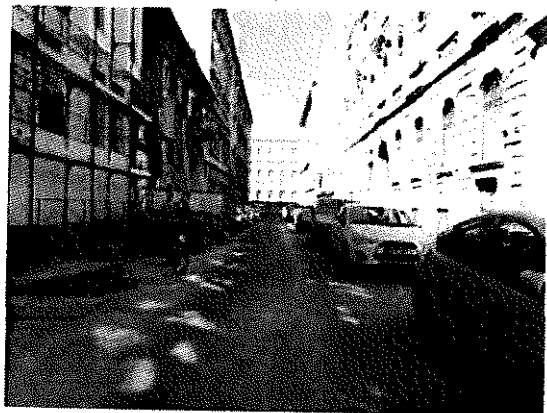
¹²⁵ Kiegészítette a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

¹²⁶ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 04. §, hatályos 2014. december 5-től.

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Bezerédj utca 8. -1/1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utca kép



02. épület utcai homlokzata



03. kapualj



04. udvar



05. értékelt ingatlan bejárata

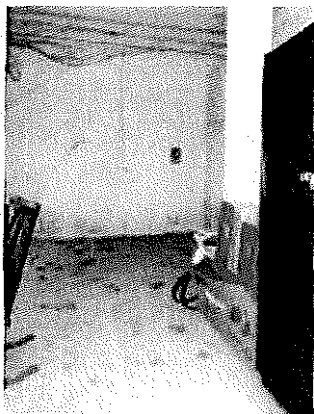


06. közlekedő

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Bezerédj utca 8. -1/1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. raktár



08. zuhanyzófülkék



09. raktár



10. raktár



11. raktár



12. raktár

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu
1081 Budapest, Bezerédj utca 8. -1/1.	tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



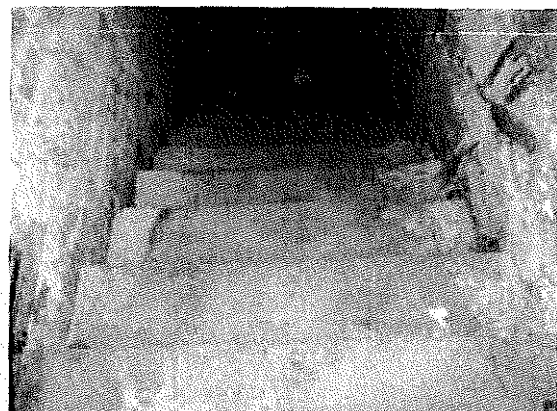
13. feljárat az öltözőbe



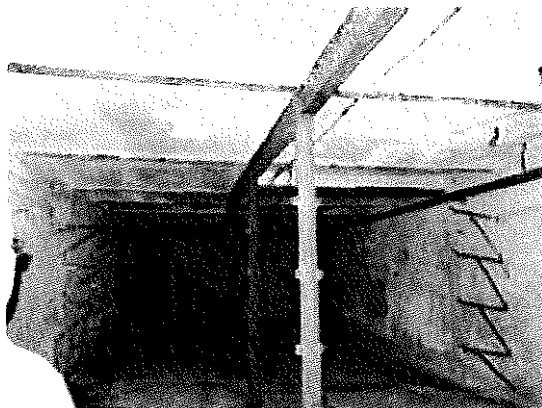
14. öltöző



15. raktár



16. lejárát a pincébe



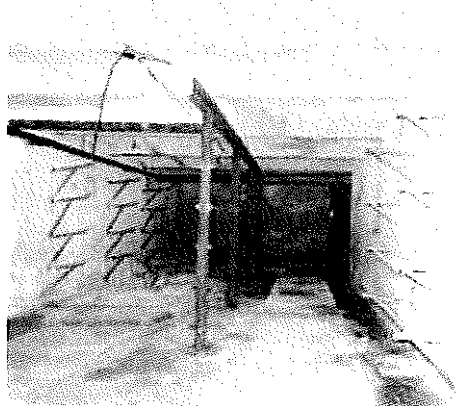
17. pincei raktár



18. pincei raktár

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Bezerédj utca 8. -1/1.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

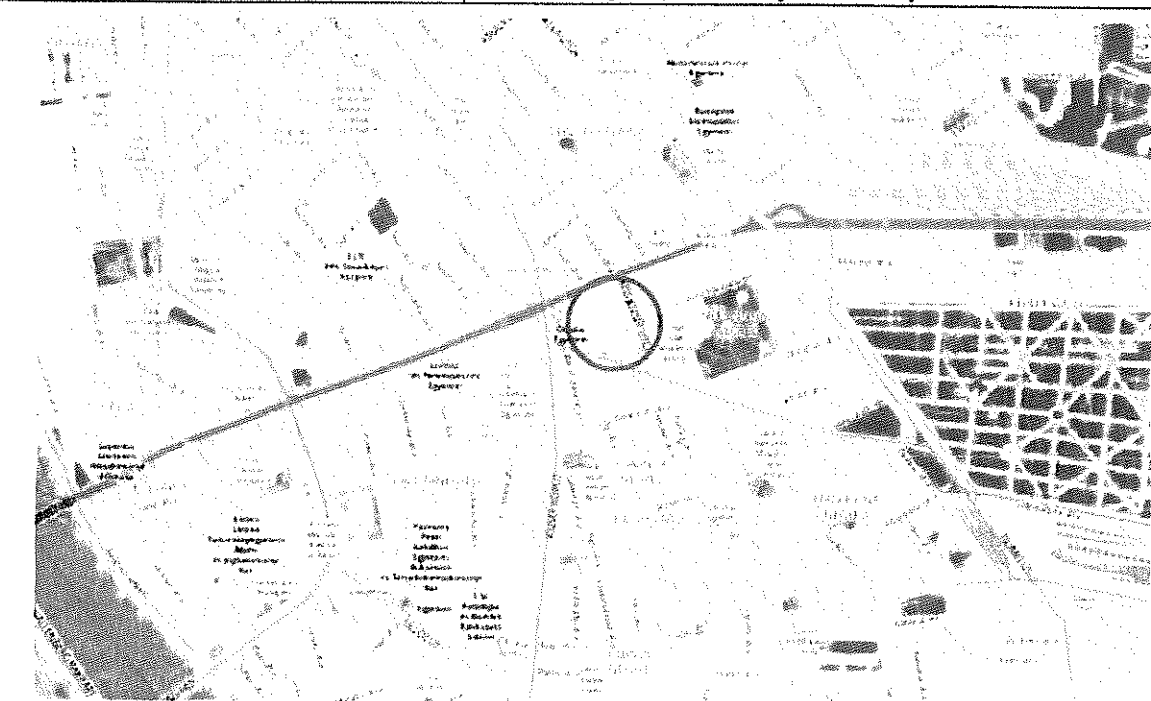
19. pincei raktár



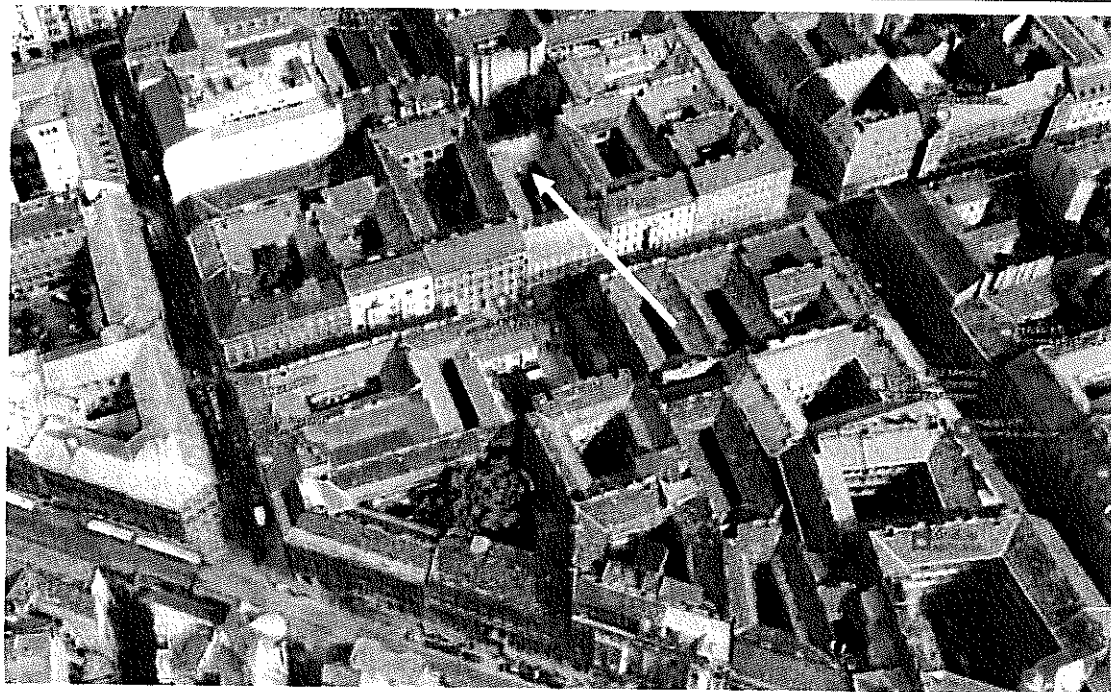
20. pincei raktár

Földrajzi térkép:

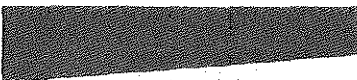
1081 Budapest, Bezerédj utca 8. -1/1.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



R



AKTÍV
KÖZSÉGI ÉRTÉK
KÖZSÉGI ÉRTÉK
KÖZSÉGI ÉRTÉK
KÖZSÉGI ÉRTÉK
KÖZSÉGI ÉRTÉK
KÖZSÉGI ÉRTÉK
KÖZSÉGI ÉRTÉK
KÖZSÉGI ÉRTÉK
KÖZSÉGI ÉRTÉK

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-898

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/1.



szám alatti

35372/0/A/38 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2022. július

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh
46

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-898
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/1.
Helyrajzi száma	: 35372/O/A/38
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 22 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 22 m ² Fajlagos m2 ár: 254 858 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 814 m ²
Eszmei hányad	: 128 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **5 610 000 Ft**
azaz **Ötmillió-hatszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 290 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kettőszázkilencvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **4 210 000 Ft**
azaz **Négymillió-kettőszáztízezer- Ft .**

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

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

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

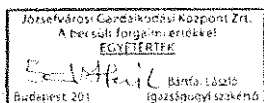
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2022. július 18.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. július 27.

2022 AUG 02.



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

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	22,0 m ²
Helyrajzi száma:	35372/0/A/38
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Karácsony Sándor utca és a Dobozi utca közötti szakaszon fekszik, a Lujza utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken fekszik, a Magdolna és Lujza utca találkozásánál, az ún. "Zsibárus-ház"-ban. A Zsibárus-ház a Lujza utca – Magdolna utca – Dobozi utcák határolta tömb, melyben annak idején a még egybefüggő, egymásba átjárható épületegyüttesben letelepedési engedéllyel nem rendelkező, haszid zsidók béreltek szállást, valamint a piaci árusok szervezetének egykori székhelye volt.

Az épület Magdolna utca felőli frontja a Magdolna projekt keretében 2015-ben megújult, azonban a Lujza utcai kapualj és a belső udvari homlokzat romos. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszfófalas pince, földszint + 3 emelet kialakítással, utcafront felől felújított. Az albetétet a földszinti közös udvarból lehet megközelíteni. Ablak nincs, egy dupla faszerkezetű ajtó nyílik az egy légtérű helyiségbe, amely vasráccsal védett. Belmagassága 5,27 m, a galéria alatt 2,77 m. A faszerkezetű galéria a teljes raktár felett van kialakítva, amit a padlás lépcsőn keresztül lehet megközelíteni. A földszinti rész PVC-vel burkolt, alatta porladó beton látható. A raktár bal oldalán, az aljzat részen a téglák hiányosak, teljesen felázott és romos.

Fűtésre egy gázkonvektor kiépített, amely kéményre kötött, feltehetően nem működik. Vízóra van, villanyóra szétszerelve, illetve a kapcsolótábla lóg a falból. A belső tér teljesen romos. A gázóra a bejárat mellett jobbra, a homlokzati falon látható.

Összességében az ingatlan rossz, gyenge műszaki állapotú.

Előző szemlének óta (2019.07.30.) nem történt változás az ingatlanban.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett, vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	beton, pvc	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	pvc	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	gyenge
Átlagos belmagassága:	5,27 m	galériázható
Belső nyílászárók:	nincsenek	gyenge
Fűtési rendszer:	gázkonvektor (nem működik)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

A teljes belső tér romos, teljes felújításra szorul.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnájára kiépített. Az utcai homlokzat felújított, az udvari rész romos. A közös udvar burkolata több helyen megsüllyedt, hiányos. A lábazati rész felázott, vakolathiányos, és helyenként a lábazati rész is megbomlott, feltehetően az elégtelen karbantartás és vízszigetelés hiánya miatt.

Albetét:

Az egylégtérű raktárhelyiség teljesen romos, elhanyagolt állapotú. A falazat helyenként hiányos, a padozat szintén romos.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonnára – kiépített
- Fűtés – 1 db gázkonvektor (nem működik)
- Melegvíz-ellátás – villanybojler (nem működik)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	beton	festett	22,00 m ²	100%	22,00 m ²
galéria	fa padozat	festett	22,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrektúra					0,00 m ²
Összesen:			44,00 m ²		22,00 m ²
Összesen, kerekítve:			44 m ²		22 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELES

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2022 Q3)

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-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\%, \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	814 m ²
Eszmei hányad:	128 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,42 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 290 000 Ft , Kettőmillió-kettőszázkilencvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/1.	VIII. ker., Népszínház negyed	VIII. ker., Lujza	VIII. ker., Dószegi	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Népszínház negyed
megnevezése:	raktár	raktár	lakás	lakás	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	22	66	45	33	47	65
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 700 000	16 500 000	17 900 000	18 370 000	15 700 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		214 091	330 000	488 182	351 766	217 385
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		9%	5%	2%	5%	9%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	0%	10%	10%
általános műszaki állapot		-5%	-15%	-5%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-10%	-15%	-15%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
eltérő funkció		0%	-6%	-10%	-5%	-5%
galéria		5%	5%	5%	5%	5%
Összes korrekció:		4%	-21%	-38%	-25%	4%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		222 226	259 380	303 649	263 824	225 210
Fajlagos átlagár:		254 858 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		5 606 876 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		5 610 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Népszínháznegyed, II. János Pál pápa tér mellett, utcafronti szuterén helyiség, műszaki állapot felújítandó, ingatlan.com/31983831
- adat: Magdolnanegyed, felújított állapotú helyiség, elektromos fűtéssel, lakásnak használt, félszuterén szinten. ingatlan.com/31186894
- adat: Orcynegyed, udvari bejáratos, gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás lakás, felújítandó műszaki állapotban. ingatlan.com/32809062
- adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, vakolt falazatú, félszuterénben lévő üzlet, ingatlan.com/32307846
- adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, alagsori, felújítandó műszaki állapotban lévő helyiség, ingatlan.com/31983831

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

5 610 000 Ft

azaz Ötmillió-hatszázötvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/1.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bauer Sándor
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	22	20	45	50
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	130 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	2 340
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	2%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-10%	-8%	-27%
Korrigált fajlagos alapár:		1 414 Ft/m ² /hó	1 108 Ft/m ² /hó	1 704 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 408 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti elhelyezkedésű raktár, ingatlan.com/31896738
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejárattú, szabályos négyög alakú, beton padozatú raktárhelyiség, villany közművel, ingatlan.com/31245547
3. adat: Magdolnanegyed, felújított házban, felújított belső térrel rendelkező, vizes blokk nélküli üzlet, ingatlan.com/32135770

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		1 408 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		334 541 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	10 036 Ft
Igazgatási költségek:	2%	6 691 Ft
Egyéb költségek:	5%	16 727 Ft
Költségek összesen:		33 454 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		301 087 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		4 630 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 630 000 Ft

azaz Négymillió-hatszázharmincezer- Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapán 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:	5 610 000 Ft	100%	5 610 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 630 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	5 610 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

5 610 000 Ft

azaz, Ötmillió-hatszázfőezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő 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.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/1.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 5 610 000 Ft
azaz Ötmillió-hatszázötvenezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. július 18.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. július 27.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Fi 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/310500/2022

2022.06.29

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35372/0/A/38 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 16. földszint. ajtó: U/1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
raktár	22	0/0	128/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 249598/2/2004/04 07.19

1. bejegyző határozat: 249598/2/2004/04 07.19

Támaszház

Az alapító okirat szerint korlátartózkodó mellékhelyiségek.

D. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törő határozat: 214016/1/2006/06 08 15

bejegyző határozat, érkezési idő: 249598/2/2004/04 07.19

törő határozat: 214016/1/2006/06 08 15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALI KÖZMŰVELŐSÉGI IRÓDA

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

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 214016/1/2006/06 08 15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246§17/1992.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KER. JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

II/1 ranghelyen.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Lujza u 16.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület Lujza utca 16.sz. alatti, 35372. helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (1084. Budapest, Ör u 8) a Ptk 149 §-a, a 2003. évi CXXXIII. tv. 5. § (2) bekezdése és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29./2000 (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII., Lujza u. 16. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken és műszaki leíráson szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

I. Telek: 814,00 m² térmértékben.

Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft.
1084. Budapest, Ör u. 8.

Budapest VIII. ker., Lujza u. 16. Társasház Alapító Okirata

- II. Alap-, fő-, -határoló és válaszfalok, homlokzatok, födémek, tetőszerkezetek, tetőhéjazatok, kémények és egyéb tetőkőműves szerkezetek, bádogos szerkezetek.,
- III. Lépcsőház és lépcsőszerkezetek a korlátjaival, 93,22 m².
- IV. Pincék és pincekeresztek, pincelepcső 395,43 m².
- V. Kapualj 34,42 m²
- V. Udvar 134,49 m²
- VII. Független folyosók a korlátjaikkal 135,69 m²
- VIII. Padlás 595,52 m²
- IX. Mosókonyha 13,30 m²
- X. Közös WC 11,46 m²
- XI. Világítóudvarok 99,24 m²
- XII. Elektromos fővezeték a külön-tulajdonú fogyasztásmérőkig.,
- XIII. Az épület közös vízmérője utáni víz alap- és felszálló vezeték a szerelvényekkel a külön tulajdonú ágvezetékig.,
- XIV. Csatorna ejtő- és alapvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú leágazó vezetékig.
- XV. Gáz alap, felszálló és ágvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú illetőségű fogyasztásmérőkig.
- XVI. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, zárok).

A közös tulajdon 10 000 /10 000-ed, azaz Tizedes Tizedes tulajdon hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a III. fejezetben meghatározott módon.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyont részek közös birtoklásának és használatának jogával -, az egyes társasházi öröklakosok és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékával, illetve felszerelésével, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe.

Vh

34. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 34. számmal jelölt. III. emelet 32. ajtószámú, 1 és 1.2 (másfél) szobából, konyhából, WC-vel ellátott fürdőszobából, kamrából álló öröklakás 51,34 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 249/10.000 hányaddal, a lakáshoz tartozó közös tulajdonban lévő pincerekesz kizárólagos használati jogával.

35. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 35. számmal jelölt. III. emelet 33. ajtószámú, 1 (egy) szobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló öröklakás 40,81 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 198/10.000 hányaddal, a lakáshoz tartozó közös tulajdonban lévő pincerekesz kizárólagos használati jogával.

36. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 36. számmal jelölt. IV. em.1. ajtószámú, 1 (egy) szobából, WC-vel ellátott fürdőszobából, előszobából álló öröklakás 23,66 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 115/10.000 hányaddal, a lakáshoz tartozó közös tulajdonban lévő pincerekesz kizárólagos használati jogával.

37. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 37. számmal jelölt. IV. em.2. ajtószámú, 1.2 (fél) szobából álló öröklakás (szükséglakás) 10,16 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 49/10.000 hányaddal, a lakáshoz tartozó közös tulajdonban lévő pincerekesz kizárólagos használati jogával.

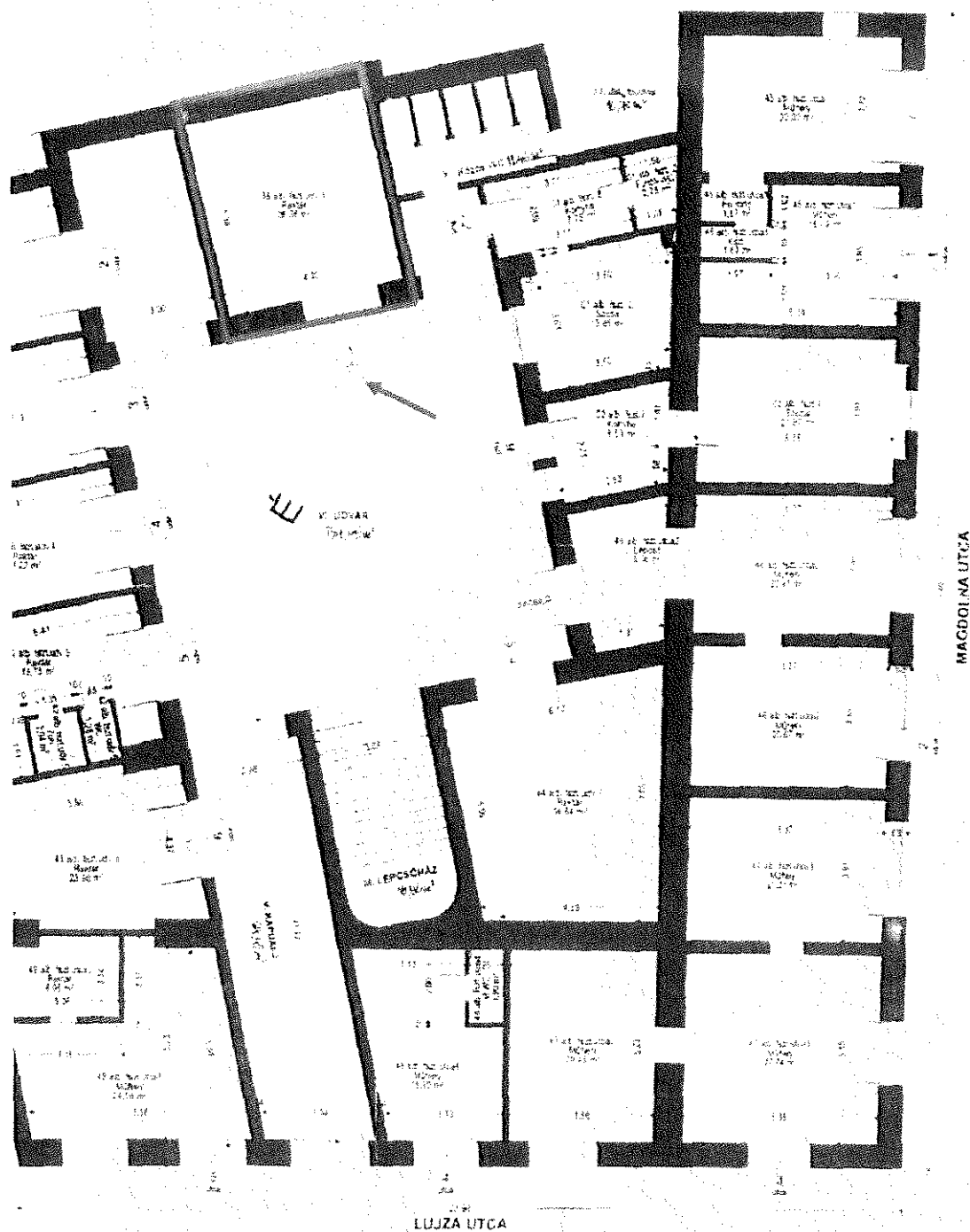
38. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 38. számmal jelölt. Fsz. Udvar 1. ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség 26,36 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 128/10.000 hányaddal

39. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 39. számmal jelölt. Fsz. Udvar 2. ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség 21,73 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 105/10.000 hányaddal.

40. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 40. számmal jelölt. Fsz. Udvar 3. ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség 18,65 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 90/10.000 hányaddal.

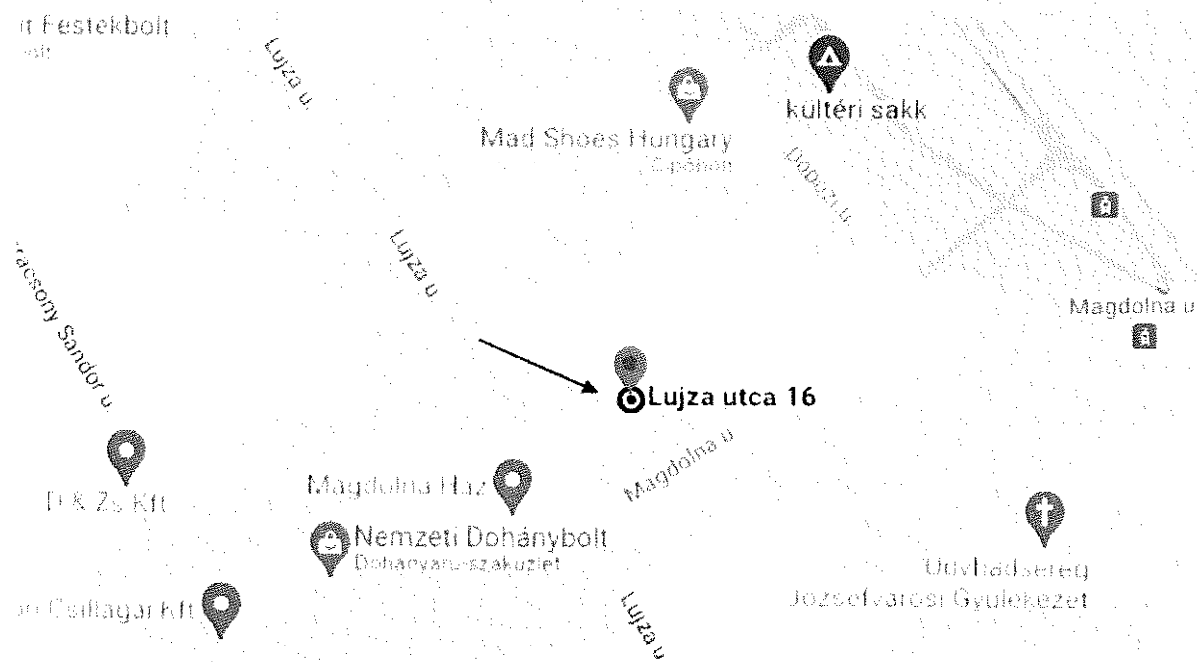
41. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 41. számmal jelölt. Fsz. Udvar 4. ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú

ALAPRAJZ



Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



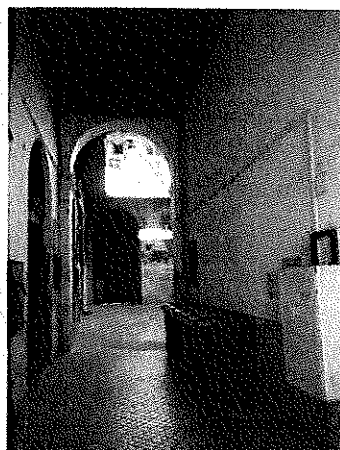
02. utcafé



03. homlokzat



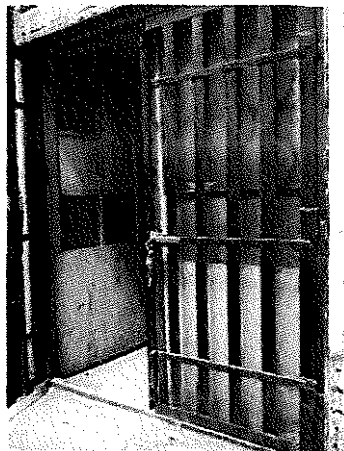
04. kapubejárat



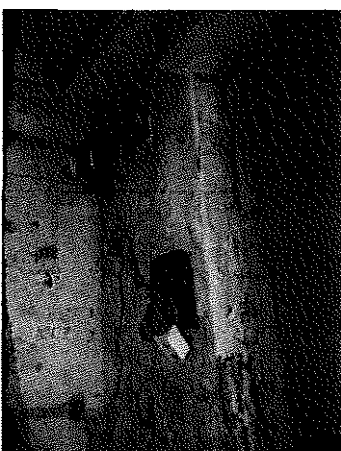
05. kapualj



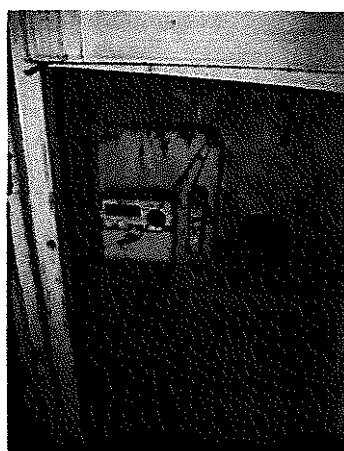
06. gázóra (albetétén kívül)



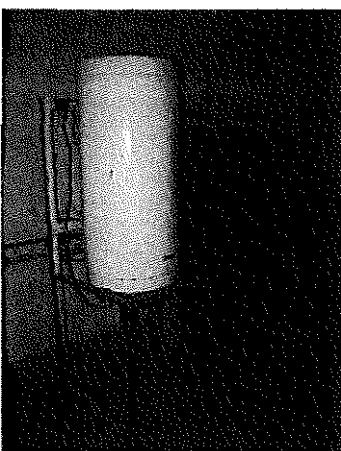
07. bejárat



08. elektromos vezetékek



09. villanyóra



10. villanybojler



11. wc



12. süllyesztett kád / vízóra



13. gázkonvektor



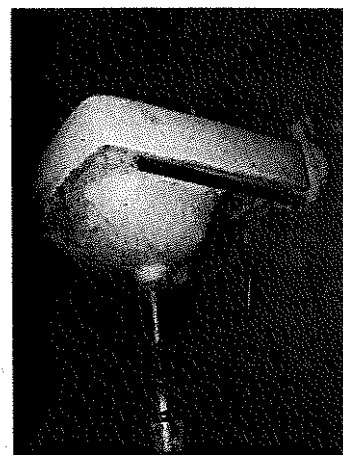
14. vakolathullás



15. galéria feljárata

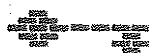
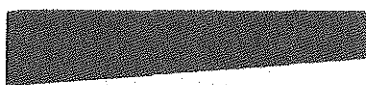


16. galéria



17. mosdó

R



CPR-Vagyontértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-899

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/6.



szám alatti

35372/0/A/43 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2022. július

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh
65

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-899
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/6.
Helyrajzi száma	: 35372/0/A/43
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 24 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 24 m ² Fajlagos m ² ár: 254 237 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 814 m ²
Eszmei hányad	: 128 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **6 100 000 Ft**
azaz **Hatmillió-egyszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 290 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kettőszázkilencvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **4 580 000 Ft**
azaz **Négymillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .**

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

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

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

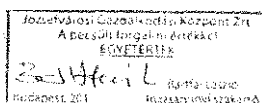
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2022. július 18.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. július 27.

2022 AUG 02.



CPR-Vagyonerőértékelő Kft.

1085 Budapest, József utca 69.

Árjegyzék: 277 1393-2-42

www.enekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/6.
Tulajdoni lap szerinti területe: 24,0 m²
Helyrajzi száma: 35372/0/A/43
Ingatlan megnevezése: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Karácsony Sándor utca és a Dobozi utca közötti szakaszon fekszik, a Lujza utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken fekszik, a Magdolna és Lujza utca találkozásánál, az ún. "Zsibárus-ház"-ban. A Zsibárus-ház a Lujza utca – Magdolna utca – Dobozi utcák határolta tömb, melyben annak idején a még egybefüggő, egymásba átjárható épületegyüttesben letelepedési engedéllyel nem rendelkező, haszid zsidók béreltek szállást, valamint a piaci árusok szervezetének egykori székhelye volt.

Az épület Magdolna utca felőli frontja a Magdolna projekt keretében 2015-ben megújult, azonban a Lujza utcai kapualj és a belső udvari homlokzat romos. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszfőfalas pince, földszint + 3 emelet kialakítással, utcafront felől felújított. Az albetétet a földszinti közös udvorból lehet megközelíteni. Ablak nincs, egy faszerkezetű ajtó nyílik az egy légtérű helyiségbe, amely vasráccsal védett. A belső tér kiégett, teljesen romos, valószínűleg hajléktalanok húzták meg magukat itt.

Az ingatlanban semmilyen közmű óra nincs, belmagassága 5,27 m.

Összességében az ingatlan rossz, gyenge műszaki állapotú, teljes felújítása és közművesítése javasolt.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fa szerkezet, ráccsal védve	gyenge
Átlagos belmagassága:	5,27 m	galériázható
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincsenek	
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

A teljes belső tér felújításra szorul.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. Az utcai homlokzat felújított, az udvari rész romos. A közös udvar burkolata több helyen megsüllyedt, hiányos. A lábazati rész felázott, vakolathiányos, és helyenként a lábazati rész is megbomlott, feltehetően az elégtelen karbantartás és vízszigetelés hiánya miatt.

Albetét:

Az egy légterű raktárhelyiség teljesen romos, elhanyagolt állapotú, közművek egyáltalán nincsenek, fűtés nincs, vízvételi lehetőség nincs.

- Elektromos áram – nincs kiépítve, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – nincs kiépítve, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsonatorna – nincs
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	beton	festett	23,98 m ²	100%	23,98 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			23,98 m ²		23,98 m ²
Összesen, kerekítve:			24 m ²		24 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2022 Q3)

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-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\%, \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	814 m ²	
Eszmei hányad:	128	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,42 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 290 000 Ft	, Kettőmillió-kettőszázkilencvenezer- Ft.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/6.	VIII. ker., Népszínház negyed	VIII. ker., Lujza	VIII. ker., Diószegi	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Népszínház negyed
megnevezése:	raktár	raktár	lakás	lakás	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	24	66	45	33	47	65
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 700 000	16 500 000	17 900 000	18 370 000	15 700 000
kinálat / adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		214 091	330 000	488 182	351 766	217 385
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		8%	4%	2%	5%	8%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	0%	10%	10%
általános műszaki állapot		-5%	-15%	-5%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-15%	-20%	-20%	-15%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		0%	-5%	-10%	-5%	-5%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		3%	-21%	-38%	-25%	3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		221 370	261 360	301 696	262 417	224 341
Fajlagos átlagár:		254 237 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		6 101 688 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		6 100 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, II. János Pál pápa tér mellett, utcafronti szuterén helyiség, műszaki állapot felújítandó, ingatlan.com/31983831
2. adat: Magdolnanegyed, felújított állapotú helyiség, elektromos fűtéssel, lakásnak használt, félszuterén szinten. ingatlan.com/31186894
3. adat: Orcynegyed, udvari bejáratos, gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás lakás, felújítandó műszaki állapotban. ingatlan.com/32809062
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, vakolt falazatú, félszuterénben lévő üzlet, ingatlan.com/32307846
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, alagsori, felújítandó műszaki állapotban lévő helyiség, ingatlan.com/31983831

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

6 100 000 Ft

azaz Hatmillió-egyszázezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/6.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bauer Sándor
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	24	20	45	50
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	130 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	2 340
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	2%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-10%	-8%	-27%
Korrigált fajlagos alapár:		1 411 Ft/m ² /hó	1 105 Ft/m ² /hó	1 699 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 405 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti elhelyezkedésű raktár, ingatlan.com/31896738
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejáratú, szabályos négyög alakú, beton padozatú raktárhelyiség, villany közművel, ingatlan.com/31245547
3. adat: Magdolnanegyed, felújított házban, felújított belső térrel rendelkező, vizes blokk nélküli üzlet, ingatlan.com/32135770

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		1 405 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		364 176 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	10 925 Ft
Igazgatási költségek:	2%	7 284 Ft
Egyéb költségek:	5%	18 209 Ft
Költségek összesen:		36 418 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		327 758 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		5 040 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

5 040 000 Ft

azaz Ötmillió-negyvenezer Ft.

Vh
73

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	6 100 000 Ft	100%	6 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	5 040 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	6 100 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

6 100 000 Ft

azaz, Hatmillió-egyszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépi berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

Vh
74

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan címe: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/6.

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 6 100 000 Ft
azaz Hatmillió-egyszázezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. július 18.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. július 27.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000904/310501/2022

2022. 06. 29

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35372/0/A/43 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 16 földszint ajtó: U/6. "felolvasógépet alakít"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	esetlegi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	-----------------	-----------------

tartár	24	0 0	116/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 249598/2/2004/04. 07. 19

1. bejegyző határozat: 249598/2/2004/04. 07. 19

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó melleskhelyiségek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törő határozat: 214016/1/2006/06. 08. 15

bejegyző határozat, érkezési idő: 249598/2/2004/04. 07. 19

törő határozat: 214016/1/2006/06. 08. 15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993. 12. 06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL GYANGYI IRÓDA

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

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 214016/1/2006/06. 08. 15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993. 12. 06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

II/1 ranghelyen

III. RÉSZ

IV. TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

76

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapesti, VIII. ker. Lujza u 16.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület Lujza utca 16.sz. alatti, 35372. helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084. Budapest, Ór u 8) a Ptk. 149 §-a, a 2003. évi CXXXIII. tv. 5. § (2) bekezdése és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29./2000. (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII., Lujza u. 16. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken és műszaki leíráson szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

I. Telek: 814,00 m² térmértékben.

Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.
1084. Budapest, Ór u 8.

Budapesti VIII. ker. Lujza u 16. Társasház Alapító Okirat

Vh
77

- II Alap-, fő-, -hataroló és válaszfalak, homlokzatok, födémek, tetőszerkezetek, tetőhejazatok, kémények és egyéb tetőközműves szerkezetek, bádogos szerkezetek..
- III Lépcsőház és lépcsőszerkezetek a korlátjaival 93,22 m².
- IV Pincék és pinceterekesszek, pincelepcső 395,43 m².
- V Kapualj 34,42 m²
- V Hálvar 134,49 m²
- VII Függető folyosók a korlátjaikkal 135,69 m²
- VIII Padlás 595,52 m²
- IX Mosókonyha 13,30 m²
- X Közös WC 11,46 m²
- XI Világítóbdvarok 99,24 m²
- XII Elektromos fővezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőig..
- XIII Az épület közös vízmérője utáni víz alap- és felszálló vezetékek a szerelvényekkel a külön tulajdonú ágvezetékig..
- XIV Csatorna ejtő- és alapvezetékek a telekhatártól a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- XV Gáz alap, felszálló és ágvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú illetőségű fogyasztásmérőig
- XVI Az épület valamennyi itt még nem nevezett berendezése és felszerelése tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kimenetek, zárok).

A közös tulajdon 10 000 /10 000-ed, azaz Tizedet Tizedet tulajdoni hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdonú illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a III. fejezetben meghatározott módon.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonszrcek közös birtoklásának és használatának jogával -, az egyes társasházi öröklakasok és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékával, illetve felszereléseivel, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe.

Vh
78

42. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 42. számmal jelölt, Fsz. Udvar 5. ajtószámú, raktárhelyiségből, WC helyiségből, zuhanyozóból álló örökhelyiség $22,07 \text{ m}^2$ alapterülettel, a közös tulajdonból $107/10.000$ hányaddal.

43. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 43. számmal jelölt, Fsz. Udvar 6. ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség $23,98 \text{ m}^2$ alapterülettel, a közös tulajdonból $116/10.000$ hányaddal.

44. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 44. számmal jelölt, Fsz. Udvar 7. ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség $34,84 \text{ m}^2$ alapterülettel, a közös tulajdonból $169/10.000$ hányaddal.

45. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 45. számmal jelölt, Fsz. Utca 1. ajtószámú, 1 db Pincei raktárhelyiségből, 1 db pincei előtérből, 1 db felvonótérből, 1 db bejárati lépcsőből, 1 db Fsz-i közlekedőből, 2 db Fsz-i Utca 1. ajtószám alatti műhely helyiségekből álló örökhelyiség $120,82 \text{ m}^2$ alapterülettel, a közös tulajdonból $586/10.000$ hányaddal.

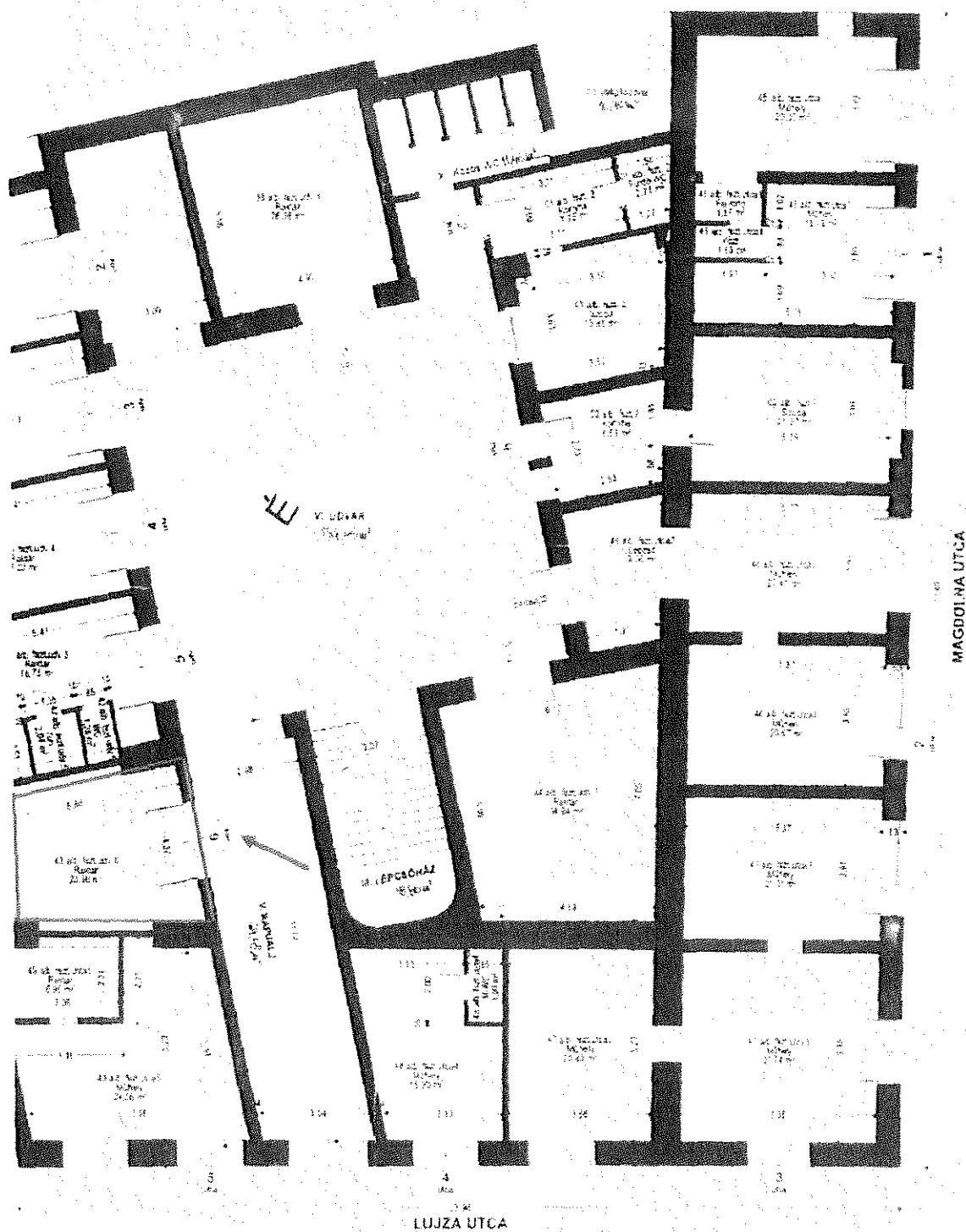
46. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 46. számmal jelölt, Fsz. Utca 2. ajtószámú, egy db lépcsőből, 2 db műhely helyiségekből álló örökhelyiség $50,14 \text{ m}^2$ alapterülettel, a közös tulajdonból $243/10.000$ hányaddal.

47. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 47. számmal jelölt, Fsz. Utca 3. ajtószámú, 3 db műhely helyiségekből álló örökhelyiség $69,18 \text{ m}^2$ alapterülettel, a közös tulajdonból $336/10.000$ hányaddal.

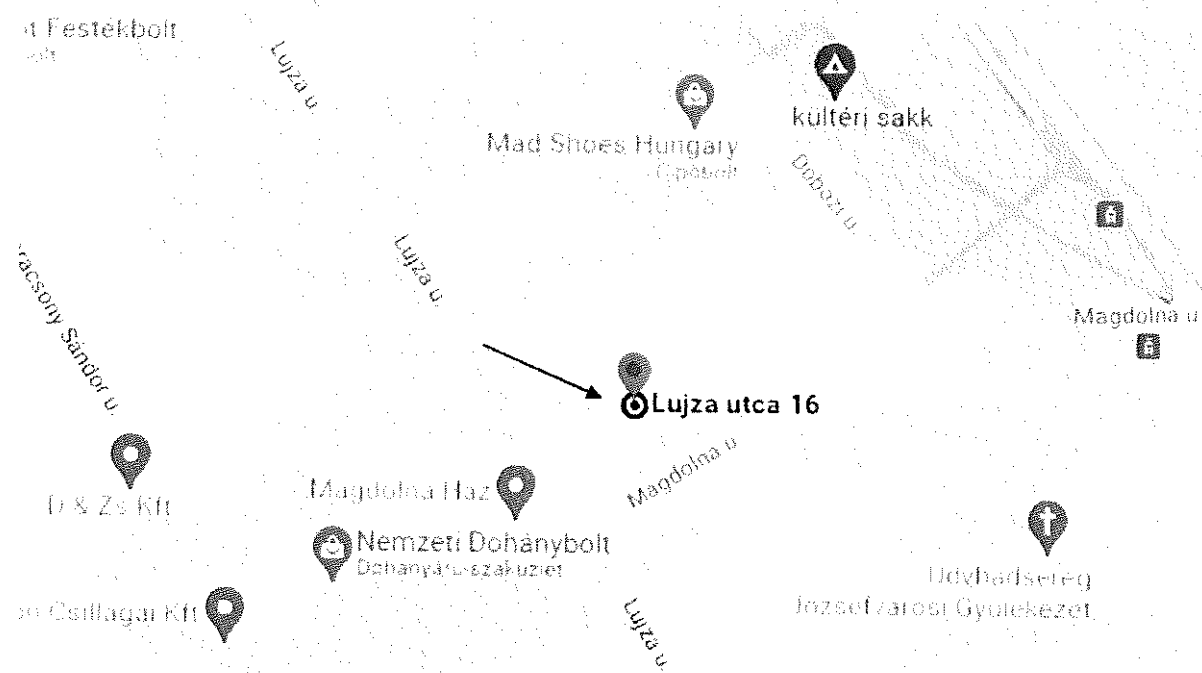
48. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 48. számmal jelölt, Fsz. Utca 4. ajtószámú, 1 db műhely, 1 db WC-vel ellátott mosdó helyiségből álló örökhelyiség $18,80 \text{ m}^2$ alapterülettel, a közös tulajdonból $91/10.000$ hányaddal.

49. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 49. számmal jelölt, Fsz. Utca 5. ajtószámú, 1 db műhely, 1 db raktár helyiségből álló örökhelyiség $31,52 \text{ m}^2$ alapterülettel, a közös tulajdonból $153/10.000$ hányaddal.

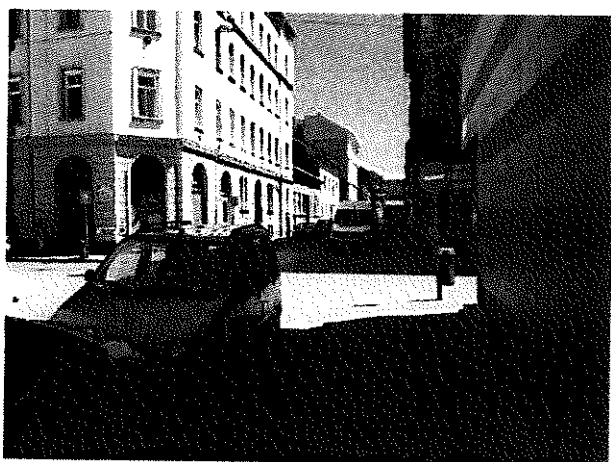
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



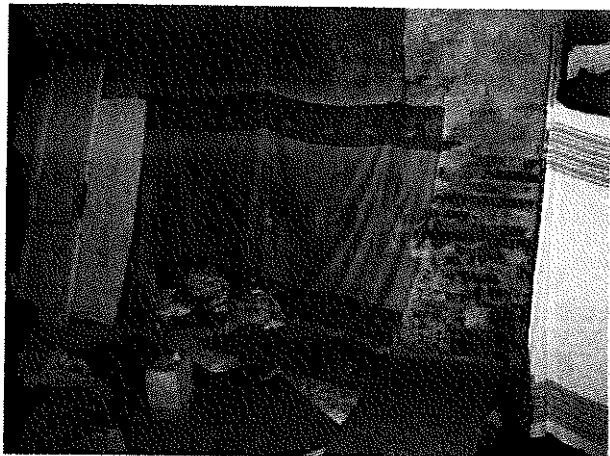
03. homlokzat



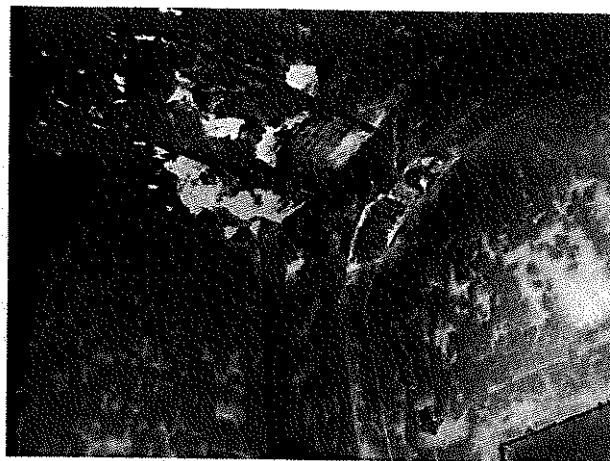
04. bejárat



05. ráccsal védett bejárat



06. belső tér



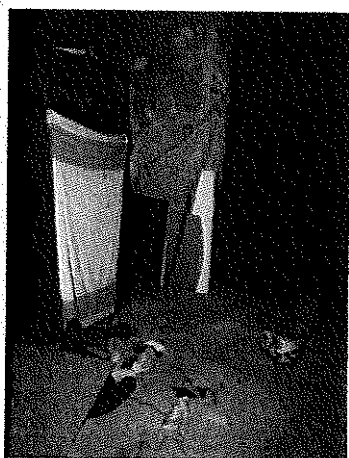
07. mennyezet



08. padozat



09. bejárat



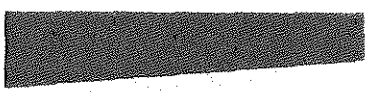
10. belső tér



11. belső tér

Vh

R



Magyar
Ingatlanszövetség

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-Z-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-902

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/7.



szám alatti

35372/0/A/44 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2022. július

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-902
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/7.
Helyrajzi száma	: 35372/0/A/44
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 35 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 35 m ² Fajlagos m ² ár: 263 205 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 814 m ²
Eszmei hányad	: 169 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **9 210 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-kettőszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 030 000 Ft**
azaz **Hárommillió-harmincezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **6 910 000 Ft**
azaz **Hatmillió-kilencszáztízezer- Ft .**

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

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

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

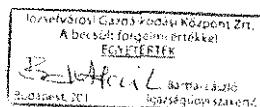
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2022. július 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. július 27.

2022 AUG 02.



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

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	35,0 m ²
Helyrajzi száma:	35372/0/A/44
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészeiben, a Karácsony Sándor utca és a Dobozi utca közötti szakaszon fekszik, a Lujza utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken fekszik, a Magdolna és Lujza utca találkozásánál, az ún. "Zsibárus-ház"-ban. A Zsibárus-ház a Lujza utca – Magdolna utca – Dobozi utcák határolta tömb, melyben annak idején a még egybefüggő, egymásba átjárható épületegyüttesben letelepedési engedéllyel nem rendelkező, haszid zsidók béreltek szállást, valamint a piaci árusok szervezetének egykori székhelye volt.

Az épület Magdolna utca felőli frontja a Magdolna projekt keretében 2015-ben megújult, azonban a Lujza utcai kapualj és a belső udvari homlokzat romos. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszófalás pince, földszint + 3 emelet kialakítással, utcafront felől felújított.

Az albetétnek udvarról nyíló bejárata van, amely közvetlenül a lépcsőház mellett helyezkedik el. Bejárati ajtaja faszerkezet, amely vasráccsal van védve, műszaki állapota felújítandó. A lépcső bal oldali burkolata hiányzik, ezáltal teljesen belátni az ingatlan alatt elhelyezkedő pincébe. A belső tér eredetileg 1 helyiségből állt, de az előző bérlő gipszkartonnal leválasztott egy vizeshelyiséget, amiben egy wc és egy zuhanyzó került kiépítésre. A wc szanitert elbontották és meleg- és hidegvízvételi lehetőség sincs. A vizeshelyiség kerámia lappal burkolt, falazata részben csempezett, és itt található a vízóra. Az ingatlan megmaradt részén - valószínűleg teljes terjedelmében - galéria volt kialakítva, de ez elbontásra került. Az albetét nem rendelkezik ablakkal, csak a bejárati ajtó felől érkezik természetes fény. A burkolatok vegyesek, fapadló, kerámia és cementlap, műszaki állapotuk felújítandó/cserélendő. Az ingatlan régebben össze volt nyitva a szomszédos 46-os albetéttel.

Az ingatlanban vízóra és (albetétén kívüli) gázóra kiépített, villanyóra nincs, belmagassága 5,30 m.

Összességében az ingatlan rossz, gyenge műszaki állapotú, teljes felújítás és korszerűsítés szükséges.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett	gyenge
Belső terek burkolata:	fapadló, kerámia, cementlap	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezet, vasredőnnyel védve	gyenge
Átlagos belmagassága:	5,30 m	galériázható
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	gázcsanak van, fűtés nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra (utóbbi albetétén kívül)	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

A teljes belső tér felújításra szorul.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnájára kiépített. Az utcai homlokzat felújított, az udvari rész romos. A közös udvar burkolata több helyen megsüllyedt, hiányos. A lábazati rész felázott, vakolathiányos, és helyenként a lábazati rész is megbomlott, feltehetően az elégtelen karbantartás és vízszigetelés hiánya miatt.

Albetét:

Az ingatlan elhanyagolt, az elektromos vezetékek lógnak a falból, fűtés és vízvételi lehetőség nincs. A lábazati részen nagyfokú vakolathullás és felázás látható, ami a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik.

- Elektromos áram – kiépítve, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépítve, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonna – kiépítve
- Fűtés – gázcsanak, fűtés nincs kiépítve, gázóra van
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
raktár	fapadló, kerámia, cementlap	festett+csempe	34,84 m ²	100%	34,84 m ²
				100%	0,00 m ²
				100%	0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			34,84 m ²		34,84 m ²
Összesen, kerekítve:			35 m ²		35 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2022 Q3)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módoként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\%, \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (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 újraköltségtől adja meg. Az újraköltségtől 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 újraköltségtől adja meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraköltségtől értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	814 m ²
Eszmei hányad:	169 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,76 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 030 000 Ft , Hárommillió-harmincezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/7.	VIII. ker., Népszínház negyed	VIII. ker., Lujza	VIII. ker., Diószegi	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Népszínház negyed
megnevezése:	raktár	raktár	lakás	lakás	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	35	66	45	33	47	65
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 700 000	16 500 000	17 900 000	18 370 000	15 700 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		214 091	330 000	488 182	351 766	217 385
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		6%	2%	0%	2%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	0%	10%	10%
általános műszaki állapot		-5%	-15%	-5%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-10%	-15%	-15%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		0%	-5%	-10%	-5%	-5%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		6%	-18%	-35%	-23%	6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		227 365	270 600	315 365	272 267	230 428
Fajlagos átlagár:		263 205 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 212 175 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 210 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|--|
| 1. adat: | Népszínháznegyed, II. János Pál pápa tér mellett, utcafronti szuterén helyiség, műszaki állapot felújítandó, ingatlan.com/31983831 |
| 2. adat: | Magdolnanegyed, felújított állapotú helyiség, elektromos fűtéssel, lakásnak használt, félszuterén szinten. ingatlan.com/31186894 |
| 3. adat: | Orcynegyed, udvari bejáratos, gázkonvektoros fűtéssel ellátott 1 szobás lakás, felújítandó műszaki állapotban. ingatlan.com/32809062 |
| 4. adat: | Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, vakolt falazatú, félszuterénben lévő üzlet, ingatlan.com/32307846 |
| 5. adat: | Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, alagsori, felújítandó műszaki állapotban lévő helyiség, ingatlan.com/31983831 |

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

9 210 000 Ft

azaz Kilencmillió-kettőszáztízezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. aitó: U/7.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Horváth Mihály tér	VIII., ker., Bauer Sándor
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	35	20	45	50
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		35 000	60 000	130 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 575	1 200	2 340
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-12%	-9%	-29%
Korrigált fajlagos alapár:		1 394 Ft/m ² /hó	1 092 Ft/m ² /hó	1 673 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 386 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, földszinti elhelyezkedésű raktár, ingatlan.com/31896738
2. adat: Corvinnegyed, udvari lejárattú, szabályos négyög alakú, beton padozatú raktárhelyiség, villany közművel, ingatlan.com/31245547
3. adat: Magdolnanegyed, felújított házban, felújított belső térrel rendelkező, vizes blokk nélküli üzlet, ingatlan.com/32135770

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 386 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		523 908 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	15 717 Ft
Igazgatási költségek:	2%	10 478 Ft
Egyéb költségek:	5%	26 195 Ft
Költségek összesen:		52 391 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		471 517 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		7 250 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 250 000 Ft

azaz Hétmillió-kettőszázötvenezer- 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:	9 210 000 Ft	100%	9 210 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 250 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	9 210 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 210 000 Ft

azaz, Kilencmillió-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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: U/7.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 9 210 000 Ft
azaz Kilencmillió-kettőszáztízezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. július 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. július 27.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budaörsi út 59 1519 Budapest, F1 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/310508/2022

2022.06.29

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35372/0/A/44 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 16 földrajzi ajtó: U/7. "földhivatali alatti"
 I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egész/fel		
vaktár	35	0 0	169/10000	önkormányzat
Béjegyző határozat: 249598/2/2004/04.07.19				

1. béjegyző határozat: 249598/2/2004/04.07.19

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 214016/1/2006/06.08.15
 béjegyző határozat, érkezési idő: 249598/2/2004/04.07.19
 törzsi határozat: 214016/1/2006/06.08.15
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993.12.06
 jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL GYANÓGYI IRODA
 cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

2. tulajdoni hányad: 1/1
 béjegyző határozat, érkezési idő: 214016/1/2006/06.08.15
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993.12.06
 jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67
 II/1 ranghelyén.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Lujza u 16.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület Lujza utca 16.sz. alatti, 35372. helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1084. Budapest, Ór u 8) a Ptk. 149 §-a, a 2003. évi CXXXIII. tv. 5. § (2) bekezdése és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29./2000. (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII., Lujza u. 16. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken és műszaki leíráson szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

1. Telek: 814,00 m² terméktékben.

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
1084. Budapest, Ór u. 8.

Budapest VIII. ker., Lujza u 16. Társasház Alapító Okirata

- II. Alap-, fö., -határoló és válaszfalak, homlokzatok, födémek, tetőszerkezetek, tetőhejazatok, kémények és egyéb tetőkőműves szerkezetek, hádogos szerkezetek.
- III. Lépcsőház és lépcsőszerkezetek a korlátjaival 93,22 m².
- IV. Pincék és pincéreszek, pincelepcső 395,43 m².
- V. Kapualj 34,42 m².
- VI. Udvar 134,49 m².
- VII. Független folyosók a korlátjaikkal 135,69 m².
- VIII. Padlás 595,52 m².
- IX. Mosókonyha 13,30 m².
- X. Közös WC 11,46 m².
- XI. Világítóudvarok 99,24 m².
- XII. Elektromos fővezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőkig.
- XIII. Az épület közös vízmerője utáni víz alap- és felszálló vezetékek a szerelvényekkel a külön tulajdonú ágvezetékig.
- XIV. Csatorna ejtő- és alapvezetékek a telekhatártól a külön tulajdonú leágazó vezetékekig.
- XV. Gáz alap, felszálló és ágvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú illetőségű fogyasztásmérőkig.
- XVI. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgyat, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilyesek, zárak).

A közös tulajdon 10 000 /10 000-ed, azaz Tizezer Tizeded tulajdoni hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a III. fejezetben meghatározott módon.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyontársak közös birtoklásának és használatának jogával -, az egyes társasházi öröklakasok és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékaival, illetve felszereléseiével, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe.

Vk

42. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 42. számmal jelölt. Fsz. Udvar 5. ajtószámú, raktárhelyiségből, WC helyiségből, zuhanyozóból álló örökhelyiség 22,07 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 107/10.000 hányaddal.

43. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 43. számmal jelölt. Fsz. Udvar 6. ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség 23,98 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 116/10.000 hányaddal.

44. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 44. számmal jelölt. Fsz. Udvar 7. ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség 34,84 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 169/10.000 hányaddal.

45. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 45. számmal jelölt. Fsz. Utca 1. ajtószámú, 1 db Pincei raktárhelyiségből, 1 db pincei előtérből, 1 db felvonótérből, 1 db bejárati lépcsőből, 1 db Fsz.-i közlekedőből, 2 db Fsz.-i Utca 1. ajtószám. alatti műhely helyiségekből álló örökhelyiség 120,82 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 586/10.000 hányaddal.

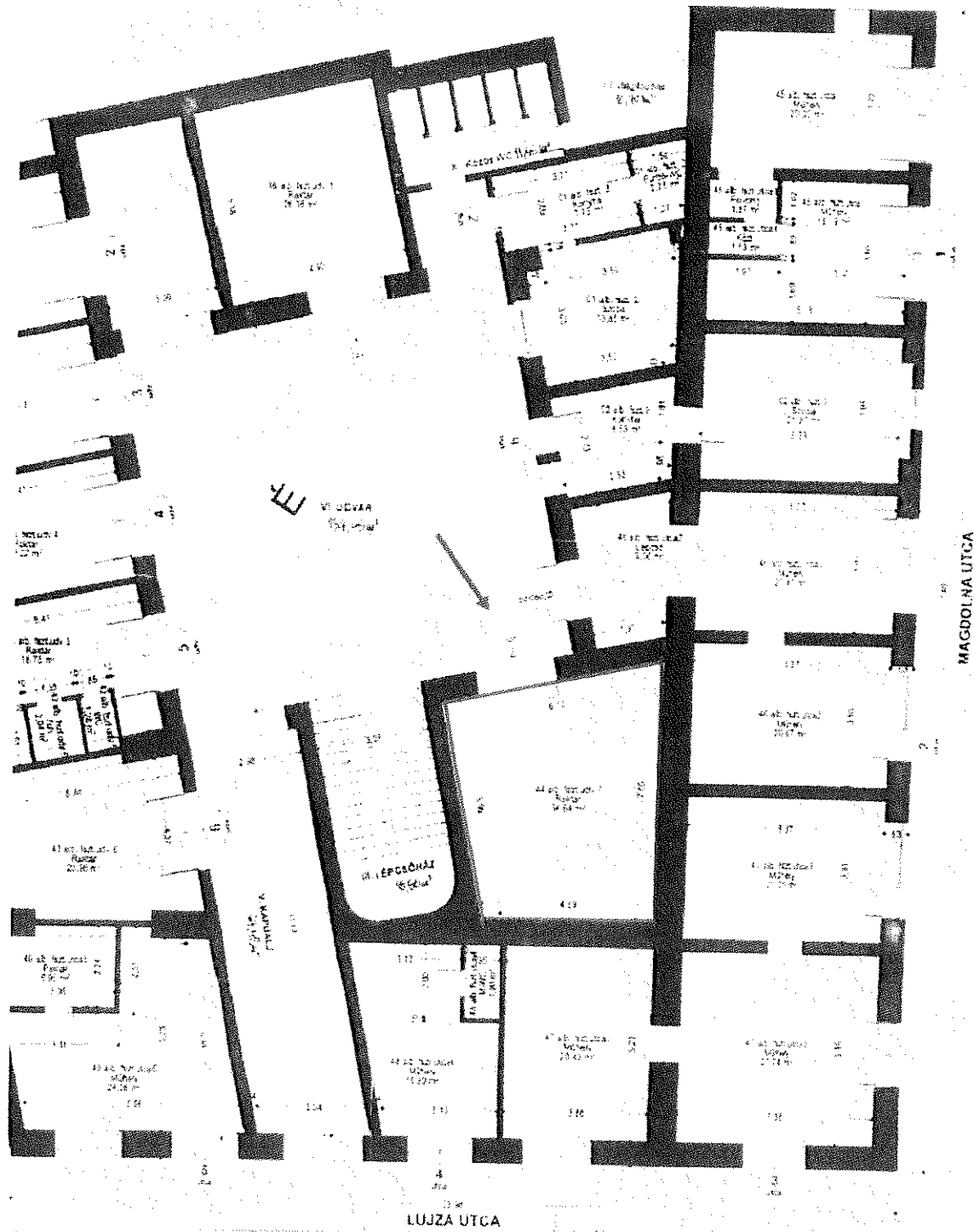
46. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 46. számmal jelölt. Fsz. Utca 2. ajtószámú, egy db lépcsőből, 2 db műhely helyiségekből álló örökhelyiség 50,14 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 243/10.000 hányaddal.

47. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 47. számmal jelölt. Fsz. Utca 3. ajtószámú, 3 db műhely helyiségekből álló örökhelyiség 69,18 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 336/10.000 hányaddal.

48. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 48. számmal jelölt. Fsz. Utca 4. ajtószámú, 1 db műhely, 1 db WC-vel ellátott mosdó helyiségből álló örökhelyiség 18,80 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 91/10.000 hányaddal.

49. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 49. számmal jelölt. Fsz. Utca 5. ajtószámú, 1 db műhely, 1 db raktár helyiségből álló örökhelyiség 31,52 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 153/10.000 hányaddal.

ALAPRAJZ



Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



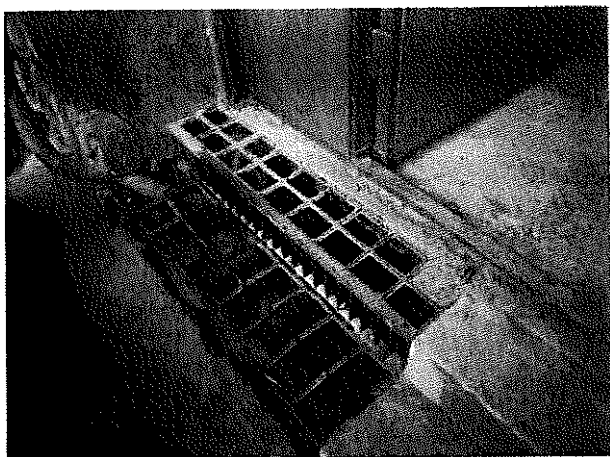
03. utcafront



04. lépcsőház



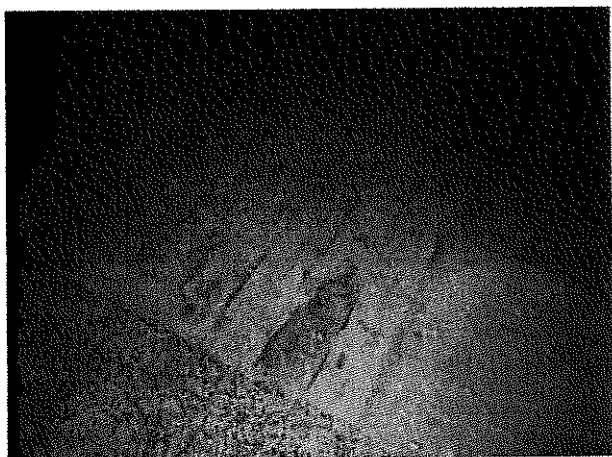
05. udvari bejárat



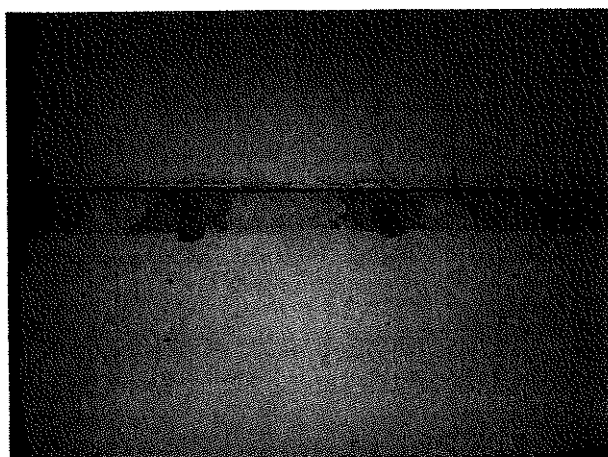
06. lépcső



07. gázóra



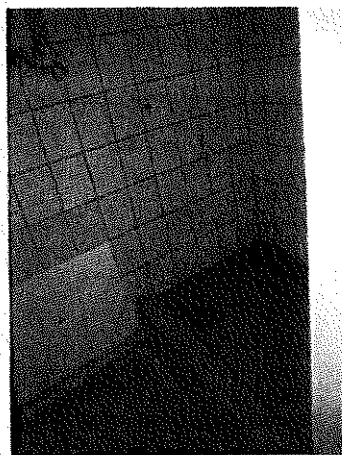
08. padozat



09. elbontott galéria helye



10. wc helye



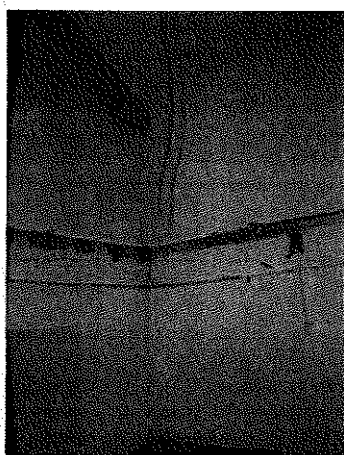
11. zuhanyzó



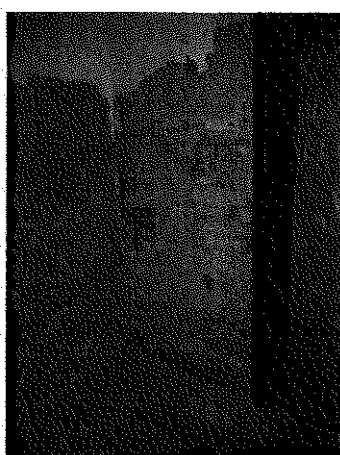
12. közmuvezeték



13. vízóra



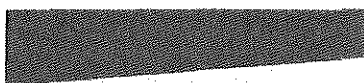
14. lógó villamosvezeték



15. falazat állapota

Vh

R



Magyar
Ingatlanszövetség

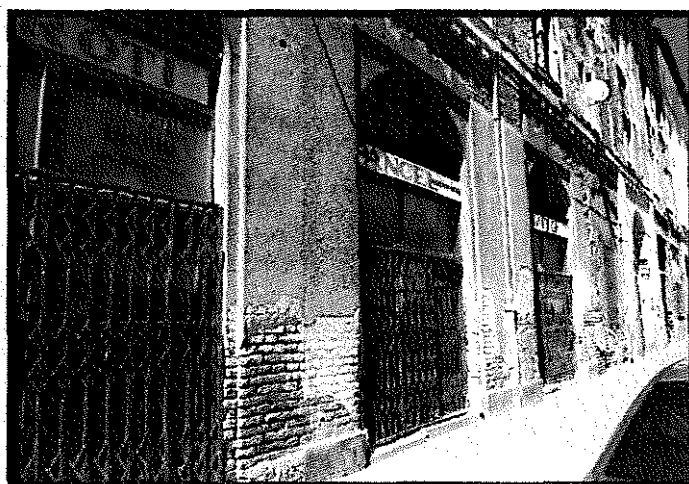
CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-900

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 1/U.;
Magdolna utca 42. fsz. 12.



szám alatti

35372/0/A/45; 35373/0/A/42 hrsz-ú

műhely; egyéb helyiség ingatlanokról

Budapest, 2022. július

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-900
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 1/U.; Magdolna utca 42. fsz. 12.
Helyrajzi száma	: 35372/0/A/45; 35373/0/A/42
Ingatlan megnevezése	: műhely; egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 150 m ² (összesen)
Pince hasznos alapterülete	: 81 m ² Fajlagos m2 ár: 131 754 Ft/m ²
Földszint hasznos alapterülete	: 117 m ² Fajlagos m2 ár: 456 698 Ft/m ²
Társasház telek területe (Lujza 16)	: 814 m ²
Eszmei hányad	: 586 / 10000
Társasház telek területe (Magdolna 42)	: 738 m ²
Eszmei hányad	: 178 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **64 050 000 Ft**
azaz **Hatvannégymillió-ötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **13 380 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-háromszáznyolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **48 040 000 Ft**
azaz **Negyvennyolcmillió-negyvenezer- 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.

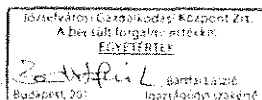
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2022. július 18.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. július 28.

2022 AUG 02.



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

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 1/U.; Magdolna utca 42. fsz. 12.
Tulajdoni lap szerinti területe:	150 m ² (összesen)
Helyrajzi száma:	35372/0/A/45; 35373/0/A/42
Ingatlan megnevezése:	műhely; egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
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 Magdolna negyed kerületrészében, a Dobozi és Lujza utca közötti szakaszon fekszik, bejárat a Magdolna utca felé kiépített.

Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Tömegközlekedés szempontjából jó, 100-200 méteren belül elérhető kapcsolat van.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület Magdolna utca felőli frontja a Magdolna projekt keretében 2015-ben megújult, azonban a Lujza utcai kapualj és a belső udvari homlokzat romos. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszfalas pince, földszint + 3 emelet kialakítással, utcafront felől felújított.

Értékbecslésünk tárgyát a 35372/0/A/45 és 35373/0/A/42 helyrajzi számú ingatlanok képezik.

A két ingatlannak közös a gépészete, a villanyóra, gázóra és vízóra a 42-es albetétben van, a földszinten. A 45-ös albetétben melegvíz-ellátásra gázbojler van felszerelve, de ez valószínűleg nem működik, fűtés gázcirkón keresztül megoldott, radiátoros hőleadókkal (ez a fűtésrendszer biztosította a hőellátást a 42-es albetétben is).

45-ös albetét: a riasztó nem működik, az ablakszerkezet fából van, a külső bejárati ajtók ráccsal védettek. Az albetétben egy egyszemélyes teherlift kiépített, amellyel a pince és a földszint között lehet közlekedni. A pince nagy belmagasságú 3,51 m légtérű. Ide lifttel lehet lejönni, valamint az udvar felől is kiépített egy lépcsősor, de szemle során nem volt megközelíthető.

42-es albetét: az ingatlan kétszintes (földszint és galéria), a galéria vasbeton szerkezet. A földszint és a galéria szint is össze van nyitva, a 45-ös albetéttel. Itt is kiépített egy lift, amely a földszint és a galéria között van.

Összességében felújítandó műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltzat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: műhely; egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett, tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	Lujza u.: parketta, kerámia, beton Magdolna u.: kerámia, beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	Lujza u. pince 3,51 m.; galéria 2,45 m.	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	Magdolna u.: gázcirkó (közös gépészet)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	Lujza u.: gázbojler (nem működik)	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnája kiépített. Az utcai homlokzat felújított, az udvari rész romos. A közös udvar burkolata több helyen megsüllyedt, hiányos. A lábazati rész felázott, vakolathiányos, és helyenként a lábazati rész is megbomlott, feltehetően az elégtelen karbantartás és vízszigetelés hiánya miatt.

Albetét:

A belső térben több helyen vakolathullások láthatók, melyek az elégtelen talajnedvességelleni szigetelés miatt alakulhattak ki.

- Elektromos áram – kiépített, 1 db hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsonna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, 1 db hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – radiátor
- Melegvíz-ellátás – gázbojler, gázcirkó
- Gyengeáramú berendezések – riasztó (nem működik)

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó alapterület	Korrektció	Hasznos alapterület
Pince:				100%	0,00 m ²
raktár (45-ös alb.)	beton	vakolt	65,95 m ²	100%	65,95 m ²
pince (45-ös alb.)	beton	vakolt	11,26 m ²	100%	11,26 m ²
lépcső (45-ös alb.)	beton	vakolt	3,60 m ²	100%	3,60 m ²
mérési korrekció				0%	0,00 m ²
Pince össz:					80,81 m²
Földszint:					0,00 m ²
műhely (45-ös alb.)	lam.parketta	tapétázott	20,00 m ²	100%	20,00 m ²
műhely (45-ös alb.)	lam.parketta	tapétázott	16,49 m ²	100%	16,49 m ²
felvonó (45-ös alb.)			1,87 m ²	100%	1,87 m ²
közlekedő (45-ös alb.)	lam.parketta	tapétázott	1,63 m ²	100%	1,63 m ²
műhely (42-es alb.)	kerámia	festett	24,52 m ²	100%	24,52 m ²
raktár (42-es alb.)	kerámia	festett	4,05 m ²	100%	4,05 m ²
mérési korrekció			0,63 m ²	100%	0,63 m ²
galéria-raktár (42-es)	lam.parketta	tapétázott	17,38 m ²	80%	13,90 m ²
galéria-kézmű (42-es)	lam.parketta	tapétázott	3,90 m ²	80%	3,12 m ²
galéria-iroda (45-ös)	lam.parketta	tapétázott	14,20 m ²	80%	11,36 m ²
közlekedő	lam.parketta	tapétázott	5,20 m ²	80%	4,16 m ²
galéria-iroda (45-ös)	lam.parketta	tapétázott	15,10 m ²	80%	12,08 m ²
közlekedő	lam.parketta	tapétázott	1,20 m ²	80%	0,96 m ²
wc	kerámia	csempézett	1,00 m ²	80%	0,80 m ²
zuhanyzó	kerámia	csempézett	1,70 m ²	80%	1,36 m ²
Földszint össz:				100%	116,93 m²
Összesen:			209,68 m ²		197,74 m ²
Összesen, kerekítve:			210 m²		198 m²

A tulajdoni lapon 121+29 = 150 m²-es helyiséget, az összehasonlító táblázatban 198 m²-rel vettük figyelembe, a vasbeton szerkezetű galéria miatt.

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a 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 értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgaimuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2022 Q1)

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-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\%, \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%.$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell jelezni, 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) 2022. 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	814 m ²	738 m ²
Eszmei hányad:	586 / 10000	178/10000
Albetétre jutó telek terület:	47,70 m ²	13,14 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	13 380 000 Ft	, Tizenhárommillió-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:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 1/U.; Magdolna utca 42. fsz. 12.	VIII. kerület, Bacsó Béla	IX. ker., Ferenc krt.	IX. ker., Vámház krt.	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Baross utca 123.
megnevezése:	pince	raktár	pince	pince	raktár	raktár
alapterület (m ²):	81	52	91	54	80	79
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 700 000	12 900 000	7 500 000	15 790 000	8 500 000
kinálat / adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		219 808	127 582	125 000	177 638	96 835
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-3%	1%	-3%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	1%	-5%	-5%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	-5%	-5%	5%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	5%	0%	10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
belmagasság		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-23%	-13%	-8%	-20%	25%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		169 513	111 021	115 399	141 966	120 869
Fajlagos átlagár:		131 754 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 647 041 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 650 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatú száraz raktár, napfényes szuterénben, ingatlan.com/32327801
2. adat: Téglá épület pinceszintjén lévő átlagos műszaki állapotú raktár vizes blokkal. ingatlan.com/32493101
3. adat: Téglá épület pinceszintjén lévő romos, két helyiségből álló raktárhelyiség. ingatlan.com/29547773
4. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatos, vizesblokkal rendelkező, felújítandó raktár, ingatlan.com/32327794
5. adat: Belső udvarról nyíló bejáratos, jelentősen amortizált állapotú, csak víz közművel rendelkező raktár

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

10 650 000 Ft

azaz Tízmillió-hatszázötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 1/U.; Magdolna utca 42. fsz. 12.	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Orczy tér	VIII. kerület, Práter utca	VIII. ker., Békkocsis utca
megnevezése:	földszint	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	117	84	163	55	74	60
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		47 900 000	78 900 000	34 300 000	38 500 000	29 900 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 214	435 644	561 273	468 243	448 500
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-3%	5%	-6%	-4%	-6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	5%	5%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-3%	-10%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	-3%	-11%	-4%	-1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		470 651	420 861	498 447	448 140	445 390
Fajlagos átlagár:		456 698 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		53 403 524 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		53 400 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcafronti bejáratos, jó állapotú vendéglátóipari hasznosítású ingatlan, ingatlan.com/31964743
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú, földszinten elhelyezkedő ingatlan, ingatlan.com/32278162
3. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, karbantartott állapotú társasházban, ingatlan.com/32522724
4. adat: Belső 3 szintes, jó állapotú, utcafronti bejáratos iroda/üzlet, ingatlan.com/32094653
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vendéglátóipari egységnek kialakított ingatlan, ingatlan.com/32183335

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

53 400 000 Ft

azaz Ötvenhárommillió-négyszázezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 1/U.; Magdolna utca 42. fsz. 12.	VIII. kerület, Horváth Mihály tér	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Bacsó Béla
ingatlan megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	81	45	153	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	180 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 200	1 059	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-4%	7%	-2%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		0%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, belmagasság		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-3%	-12%
Korrigált fajlagos alapár:		1 097 Ft/m ² /hó	1 029 Ft/m ² /hó	1 224 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 117 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcafronti szuterén, egy helyiségből álló, száraz pince.
ingatlan.com/31245547
2. adat: Hang- és hőszigeteléssel, utcai bejáratral rendelkező, jó állapotú, szuterénszinten található száraz raktár, ingatlan.com/32418588
3. adat: Raktározásra alkalmas, szárazpince, a Blaha Lujza tér közelében, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 117 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		920 701 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	46 035 Ft
Igazgatási költségek:	2%	18 414 Ft
Egyéb költségek:	5%	46 035 Ft
Költségek összesen:		110 484 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		810 217 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		10 800 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 800 000 Ft

azaz Tízmillió-nyolcszáz-ezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 1/U.; Magdolna utca 42. fsz. 12.	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Nap utca 41.
ingatlan megnevezése:	földszint	üzlethelyiség	iroda/üzlet	iroda/üzlet
hasznosítható terület (m ²):	117	52	60	54
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		149 000	180 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 579	2 700	2 417
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-6%	-6%	-6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
Összes korrekció:		-11%	-11%	-1%
Korrigált fajlagos alapár:		2 282 Ft/m ² /hó	2 411 Ft/m ² /hó	2 385 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 360 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: jó állapotú, vizes blokkal ellátott utcafronti bejáratos helyiség, ingatlan.com/32515616
2. adat: Kálvária tér környékén található, földszinti, jó állapotú helyiségcsoport, ingatlan.com/32459674
3. adat: Corvinnegyed, jó állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/32626150

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 360 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 814 835 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	140 742 Ft
Igazgatási költségek:	2%	56 297 Ft
Egyéb költségek:	5%	140 742 Ft
Költségek összesen:		337 780 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 477 055 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		41 280 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

41 280 000 Ft

azaz Negyvenegymillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	64 050 000 Ft	100%	64 050 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	52 080 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	64 050 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

64 050 000 Ft

azaz, Hatvannégymillió-ötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 1/U.;
Magdolna utca 42. fsz. 12.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 64 050 000 Ft
azaz Hatvannégymillió-ötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. július 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. július 28.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP (Lujza u. 16.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok ut 59. 1519 Budapest, F1 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/319503/2022

2022.06.29

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35372/0/A/45 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 16 földszint, ajtó: 1/U. "felújítástól alatta"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hanyad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

műhely	121	0 0	586/10000	önkormányzati
--------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 249598/2/2004/04.07.19

1. bejegyző határozat: 249598/2/2004/04.07.19

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II RÉSZ

1. tulajdoni hanyad: 1/1 törzsi határozat: 214016/1/2006/06.08.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 249598/2/2004/04.07.19

törzsi határozat: 214016/1/2006/06.08.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL GYÁMICSYI IRODA

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

2. tulajdoni hanyad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 214016/1/2006/06.08.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KER. JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP (Magdolna u. 42.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Csúcs: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/339085/2022

2022. 07. 18

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35372/0/A/42 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Magdolna utca 42. földszint. ajtó: 12

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	erkély hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	29	0 0	179/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1999/			torló határozat: 209650/2/2008/08.10.07	
egyéb helyiség	29	0 0	178/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 209650/2/2008/08.10.07				

2. bejegyző határozat: 94227/1995/1995 04 28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 94227/1995/1995 04 28

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FOLGAMESTERI HIVATAL

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VH

116

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET) - Lujza u. 16.

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Lujza u 16.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67. i. mint a Budapest VIII. kerület Lujza utca 16.sz. alatti. 35372. helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (1084. Budapest, Ór u 8.) a Ptk. 149 §-a, a 2003. évi CXCVIII. tv. 5. § (2) bekezdése és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29./2000. (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII., Lujza u. 16. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken és műszaki leíráson szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

1. Telek: 814,00 m² területekben.

Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft.
1084. VI. Csomád u. 8.

Budapest VIII. ker. Lujza u 16. Társasház Alapító Okirata

VH

- II. Alap-, fö-, -határoló és válaszfalak, homlokzatok, födémek, tetőszerkezetek, tetőhajlatok, kémények és egyéb tetőközműves szerkezetek, bádgos szerkezetek.
- III. Lépcsőház és lépcsőszerkezetek a korlátjaival 93,22 m².
- IV. Pincek és pincekereszek, pincelepeső 395,43 m².
- V. Kapualj 34,42 m².
- V. Udvar 134,49 m².
- VII. Független folyosók a korlátjaikkal 135,69 m².
- VIII. Padlás 595,52 m².
- IX. Mosókonyha 13,30 m².
- X. Közös WC 11,46 m².
- XI. Világítóudvarok 99,24 m².
- XII. Elektromos fővezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőig.
- XIII. Az épület közös vízmerője utáni víz alap- és felszálló vezeték a szerelvényekkel a külön tulajdonú ágvezetékig.
- XIV. Csatorna ejtő- és alapvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú leágazó vezetékig.
- XV. Gáz alap, felszálló és ágvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú illetőségű fogyasztásmérőig.
- XVI. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezése és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kifűtők, zárak).

A közös tulajdon 10 000 /10 000-ed, azaz Tízezer Tizeded tulajdoni hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a III. fejezetben meghatározott módon.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának és használatának jogával –, az egyes társasházi öröklakásol és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékaival, illetve felszerelésével, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe.

118

42. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 42. számmal jelölt. Fsz. Udvar 5. ajtószámú. raktárhelyiségből. WC helyiségből. zuhanyozóból álló örökhelyiség 22,07 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 107/10.000 hányaddal.

43. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 43. számmal jelölt. Fsz. Udvar 6. ajtószámú. egy helyiségből álló. raktár funkciójú örökhelyiség 23,98 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 116/10.000 hányaddal.

44. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 44. számmal jelölt. Fsz. Udvar 7. ajtószámú. egy helyiségből álló. raktár funkciójú örökhelyiség 34,84 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 169/10.000 hányaddal.

45. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 45. számmal jelölt. Fsz. Utea 1. ajtószámú. 1 db Pincei raktárhelyiségből, 1 db pincei előtérből, 1 db felvonótérből, 1 db bejárati lépcsőből, 1 db Fsz.-i közlekedőből, 2 db Fsz.-i Utea 1. ajtószám. alatti műhely helyiségekből álló örökhelyiség 120,82 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 586/10.000 hányaddal.

46. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 46. számmal jelölt. Fsz. Utea 2. ajtószámú. egy db lépcsőből, 2 db műhely helyiségekből álló örökhelyiség 50,14 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 243/10.000 hányaddal.

47. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 47. számmal jelölt. Fsz. Utea 3. ajtószámú. 3 db műhely helyiségekből álló örökhelyiség 69,18m² alapterülettel, a közös tulajdonból 336/10.000 hányaddal.

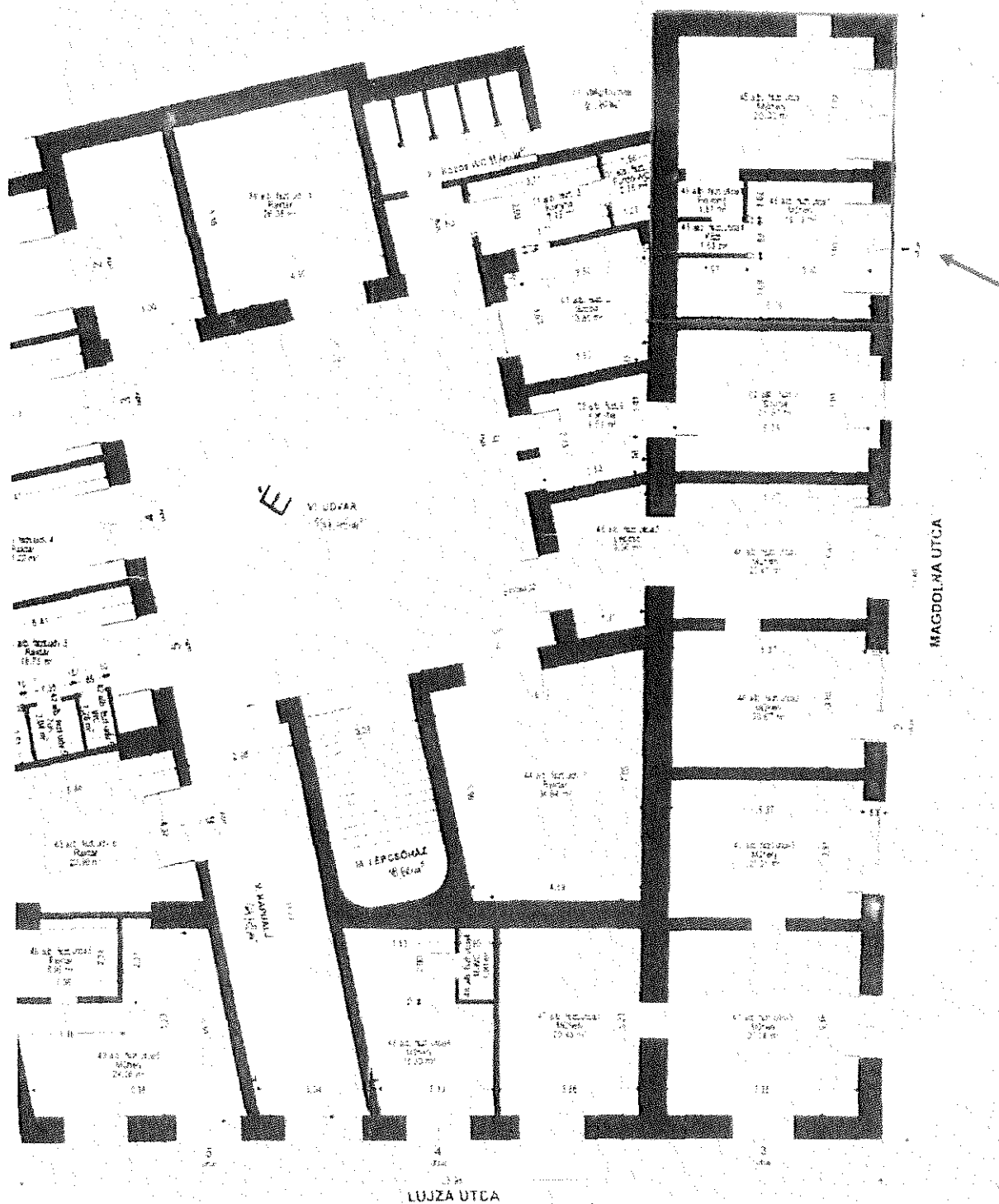
48. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 48. számmal jelölt. Fsz. Utea 4. ajtószámú. 1 db műhely, 1 db WC-vel ellátott mosdó helyiségből álló örökhelyiség 18,80m² alapterülettel, a közös tulajdonból 91/10.000 hányaddal.

49. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 49. számmal jelölt. Fsz. Utea 5. ajtószámú. 1 db műhely, 1 db raktár helyiségből álló örökhelyiség 31,52 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 153/10.000 hányaddal.

Vh

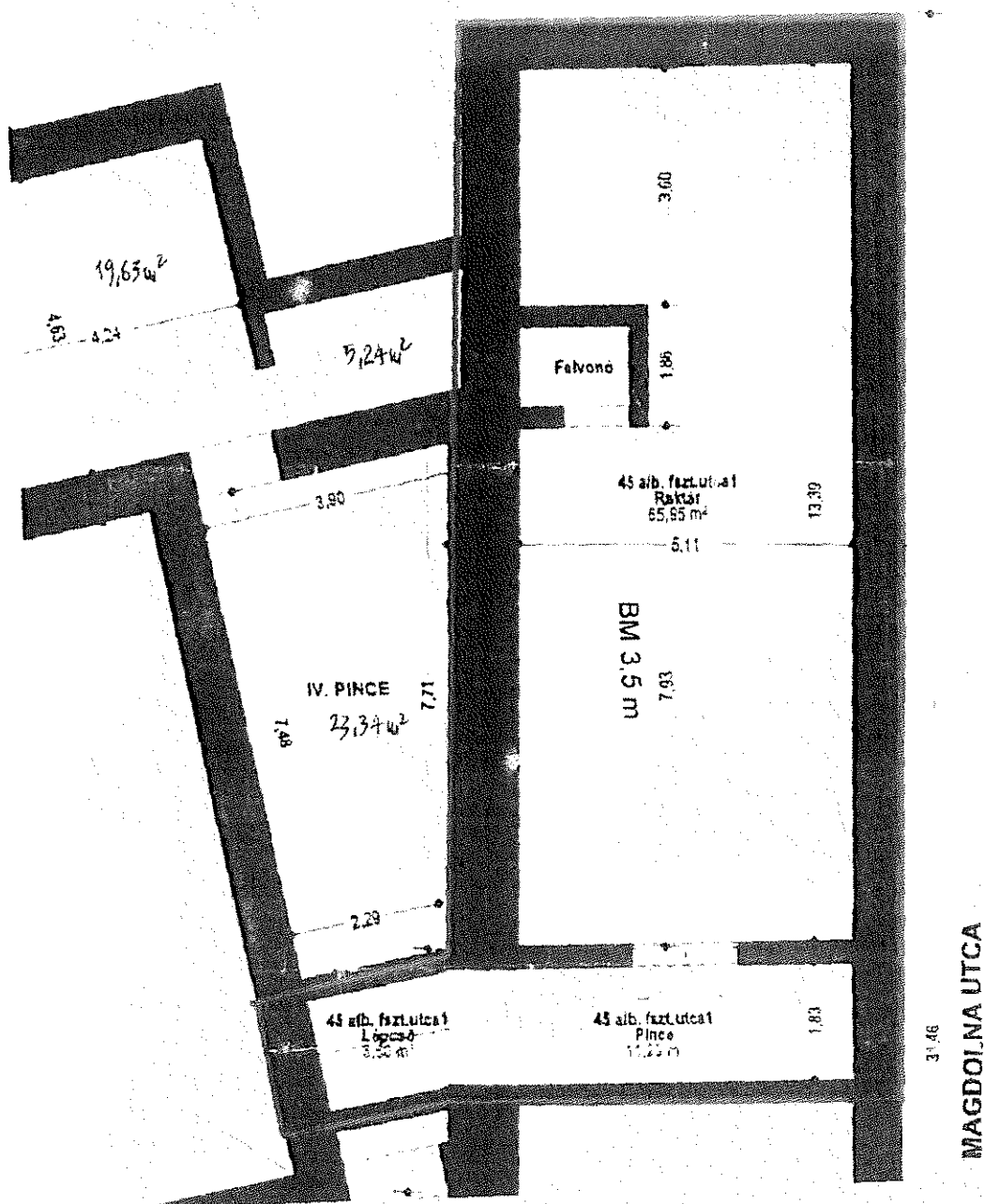
MELLÉKLETEK: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 1/U. Hrsz: 35372/0/A/45;
Magdolna utca 42. fsz. 12. Hrsz: 35373/0/A/42

ALAPRAJZ – Lujza u. (földszint)



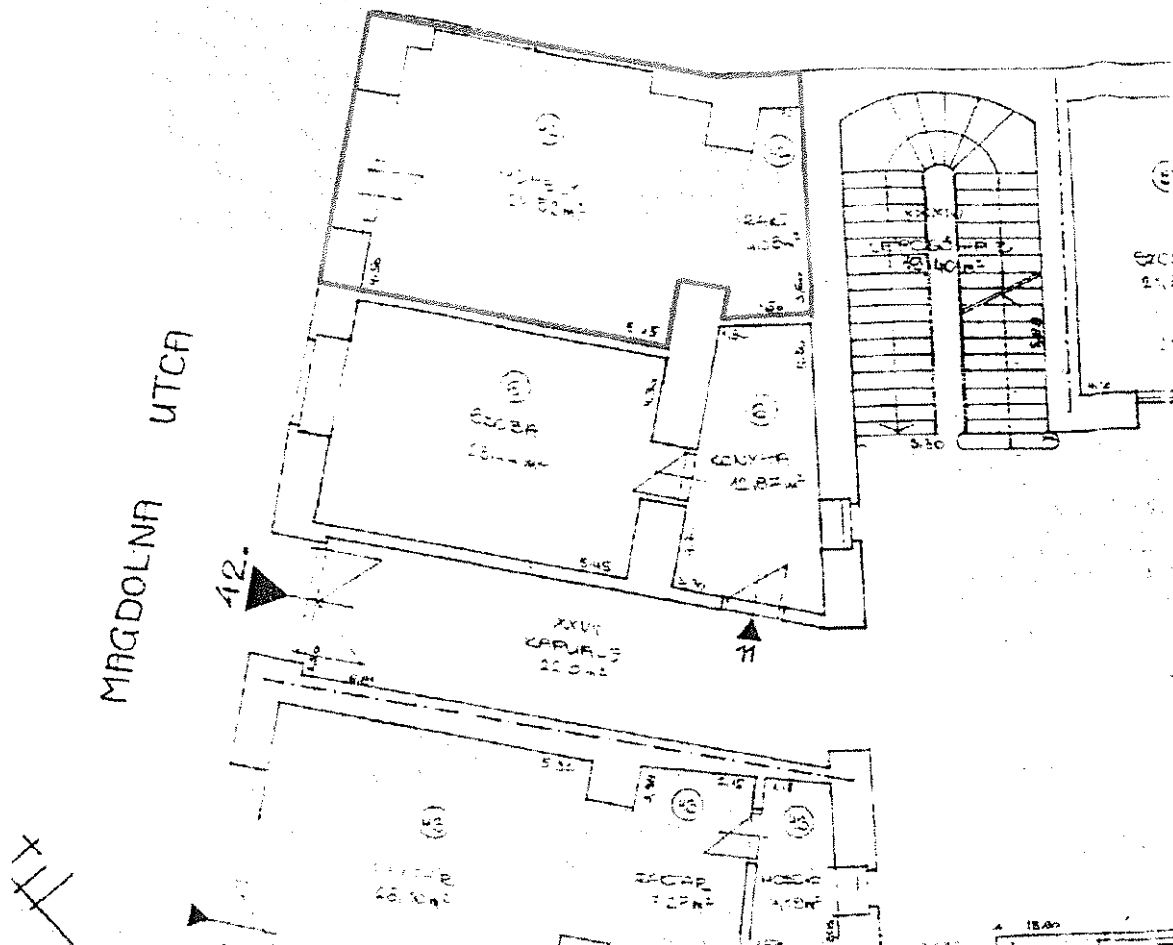
MELLÉKLETEK: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 1/U. Hrsz: 35372/0/A/45;
Magdolna utca 42. fsz. 12. Hrsz: 35373/0/A/42

ALAPRAJZ – Lujza u. (pince)



Vh

ALAPRAJZ – Magdolna u. (földszint)



INGATLAN LEÍRÓ (MAGDOLNA)

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Ingatlan leíró adatai

2022.07.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35373 helyrajzi szám

Szektor: 61

Térképszelvény:

1086 BUDAPEST VIII.KER. Magdolna utca 42.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.
		ter.	kat.jöv
		ha m2	k.fill

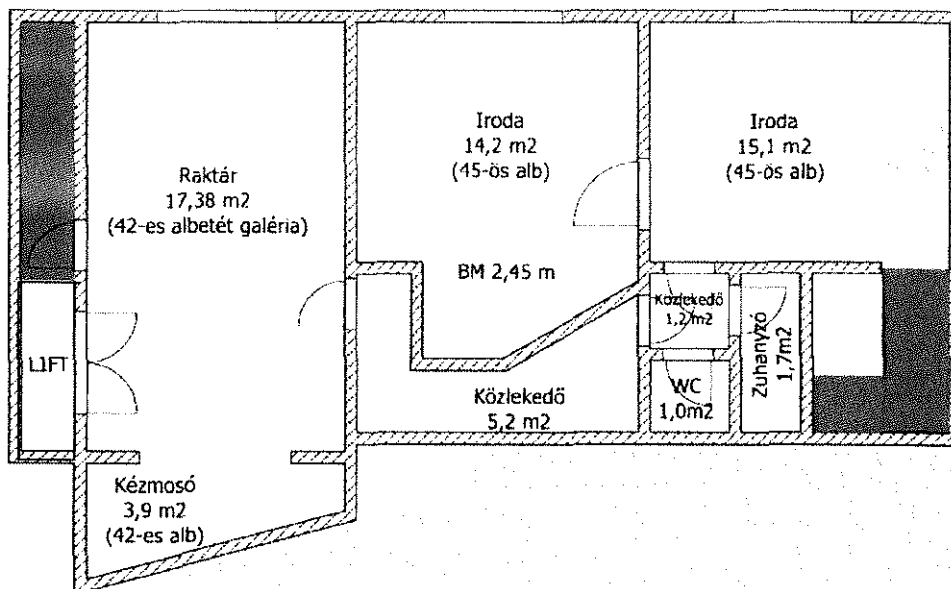
Kivett lakóház, udvar	e	736	0,00
-----------------------	---	-----	------

2.

Társasház

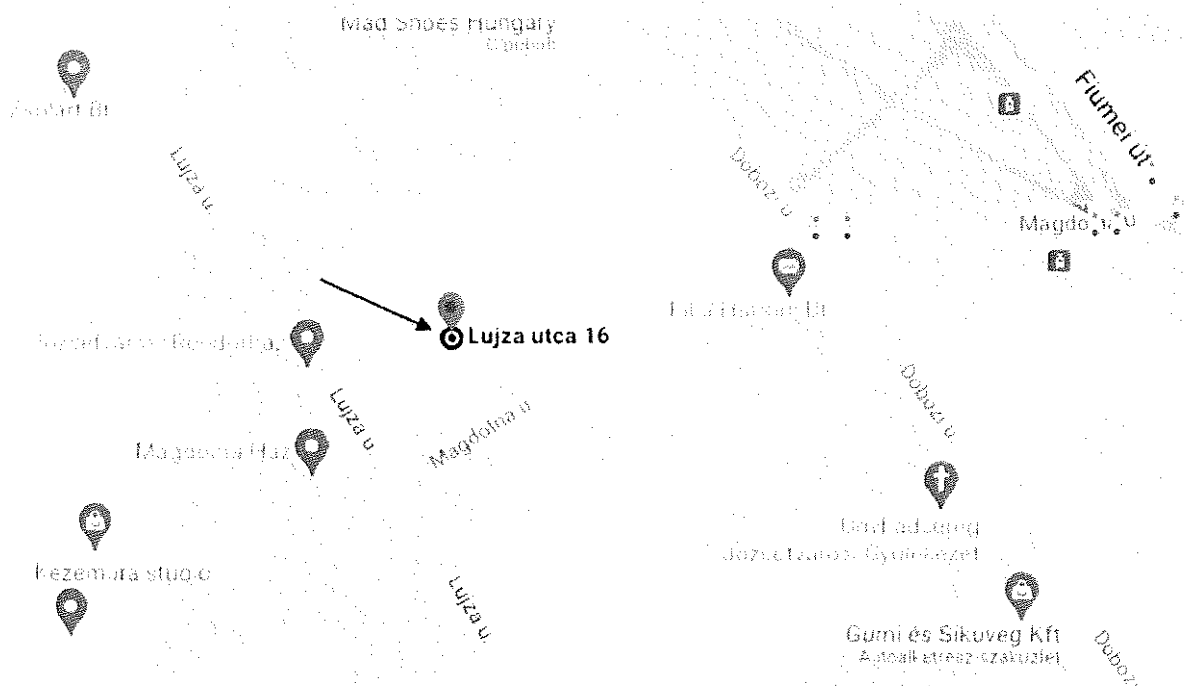
VR

ALAPRAJZ - GALÉRIA (közös)



Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. homlokzat egy része (Lujza u.)



03. iroda (galéria)



04. iroda (galéria)



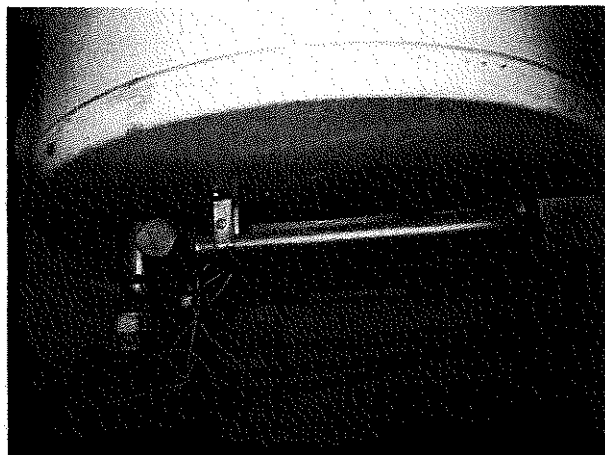
05. zuhanyzó (galéria)

VK

Lujza utca



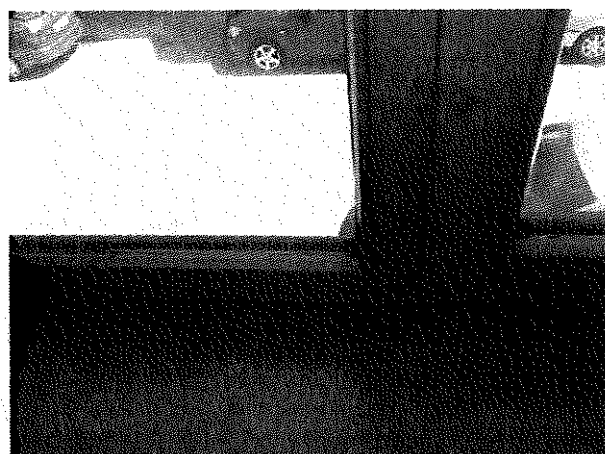
06. wc (galéria)



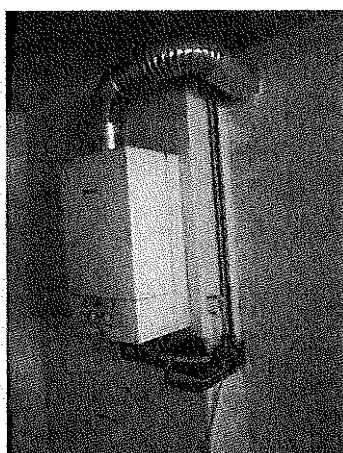
07. gázbojler (galéria)



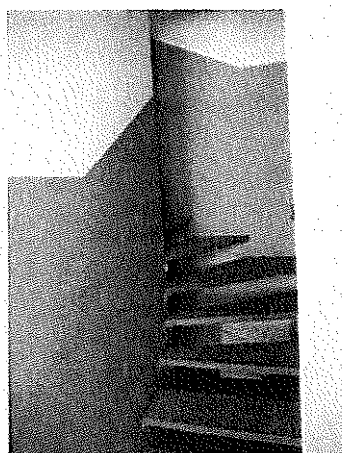
08. telefonközpont



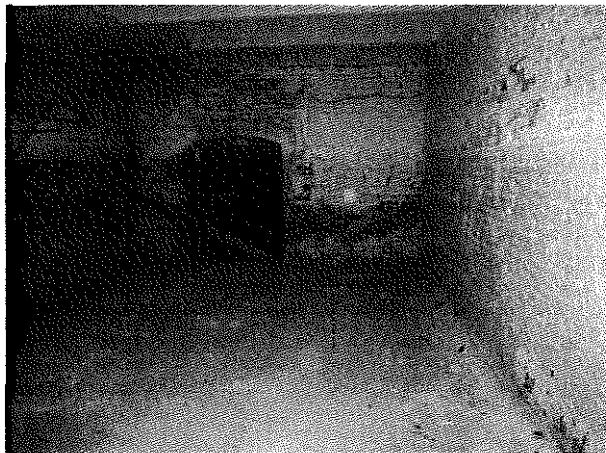
09. ablakszerkezet



10. gáz cirkó



11. galéria feljárata



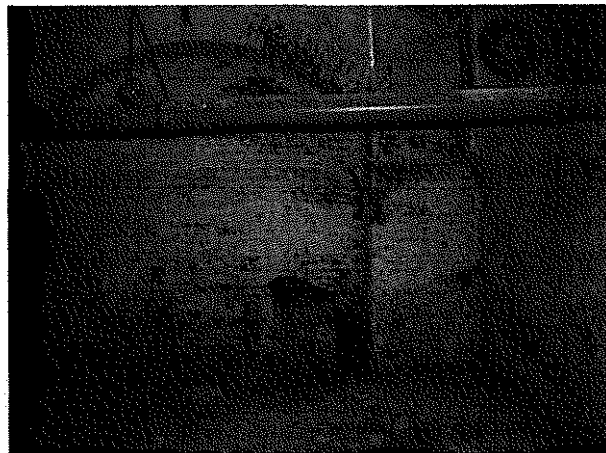
12. pince



13. pince



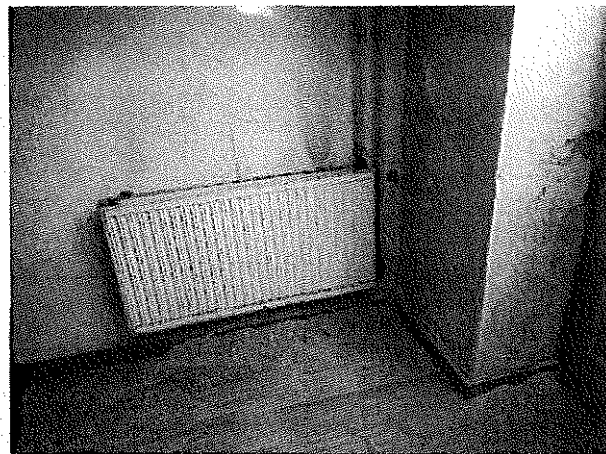
14. pince (lift gépház)



15. pince

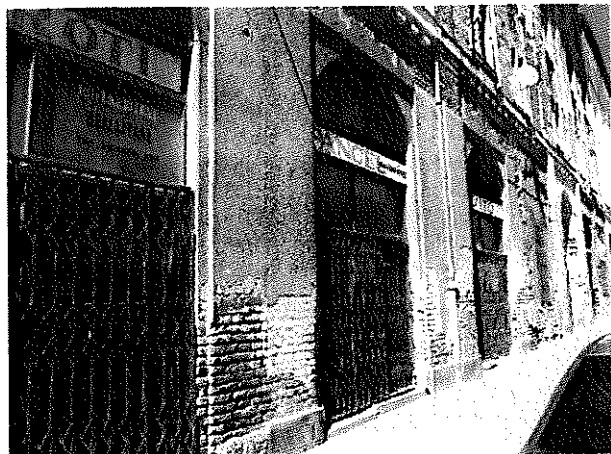


16. pince



17. acéllemez radiátor (fsz.)

Magdolna utca



18. utcafront



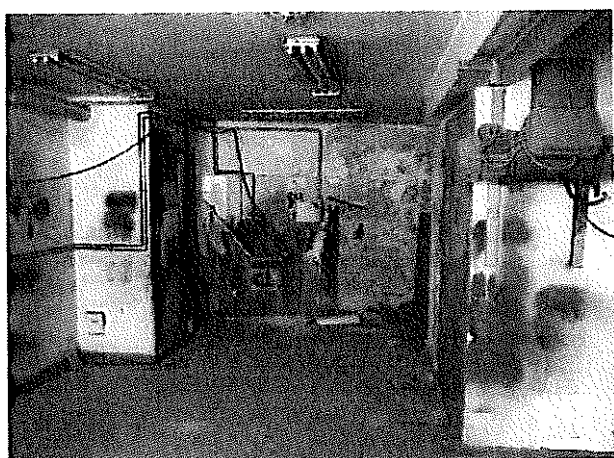
19. lépcső



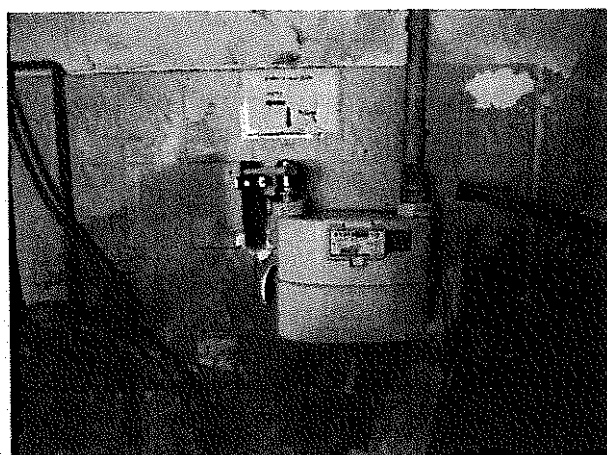
20. kézmosó/vízóra



21. raktár, villanyóra

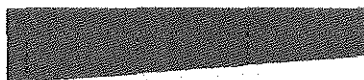


22. raktár



23. gázóra

R



CPR-Vagyontértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-901

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 2/U.



szerű alatti

35372/0/A/46 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2022. július

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-901
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 2/U.
Helyrajzi száma	: 35372/0/A/46
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 50 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 50 m ² Fajlagos m ² ár: 400 338 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 814 m ²
Eszmei hányad	: 243 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **20 020 000 Ft**
azaz **Húszmillió-húszezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **4 350 000 Ft**
azaz **Négymillió-háromszázötvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **15 020 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-húszezer- 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.

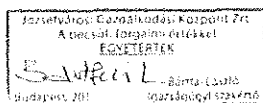
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2022. július 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. július 27.

2022 AUG 02.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1035 Budapest József köz 69
Adószám 22771393-2-42
www.ertekebecselek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
Ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 2/U.
Tulajdoni lap szerinti területe:	50,0 m ²
Helyrajzi száma:	35372/0/A/46
Ingatlan megnevezése:	műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Karácsony Sándor utca és a Dobozi utca közötti szakaszon fekszik, a Lujza utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken fekszik, a Magdolna és Lujza utca találkozásánál, az ún. "Zsibárus-ház"-ban. A Zsibárus-ház a Lujza utca – Magdolna utca – Dobozi utcák határolta tömb, melyben annak idején a még egybefüggő, egymásba átjárható épületegyüttesben letelepedési engedéllyel nem rendelkező, haszid zsidók béreltek szállást, valamint a piaci árusok szervezetének egykori székhelye volt.

Az épület Magdolna utca felőli frontja a Magdolna projekt keretében 2015-ben megújult, azonban a Lujza utcai kapualj és a belső udvari homlokzat romos. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszfőfalas pince, földszint + 3 emelet kialakítással, utcafront felől felújított.

Az albetétet a Magdolna utca felől lehet megközelíteni, valamint egy udvari bejárata is van. Az udvar felől egy faszerkezetes lépcsősoron lehet lejutni a vizsgált helyiségbe. A Magdolna utca felőli bejárat közvetlen utcafronti, bejárati ajtaja faszerkezet, amely OSB lappal és vasráccsal védett. A belső tér 2 helyiségből áll, amely régebben össze volt nyitva a szomszédos 44-es albetéttel. A fűtés innen volt megoldva, innen lett a gázcsanak átvezetve a 44-es albetét felől. Az ingatlanban vizes helyiség nincs kialakítva. A bejáráthoz közelebb eső helyiségben, a szemközti falon egy szögletes boltív látható, ami a 44-es albetéthez nyújtott átjárást, de ez befalazásra került. A villanyvezetékek lógnak a falból, villanykapcsolók ki vannak szerelve, a mennyezet beázott. Az albetétben galéria volt kiépítve, amely elbontásra került.

Az ingatlanban vízóra és villanyóra kiépített, gázóra nincs, belmagassága 5,30 m.

Összességében az ingatlan rossz, gyenge műszaki állapotú, teljes felújítás és korszerűsítés szükséges.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett	gyenge
Belső terek burkolata:	parketta	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fa szerkezet, vasredőnnel és OSB lappal védve	gyenge
Átlagos belmagassága:	5,30 m	galériázható
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	gázcsanak a 44-es albetét felől	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

A teljes belső tér felújításra szorul.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnaja kiépített. Az utcai homlokzat felújított, az udvari rész romos. A közös udvar burkolata több helyen megsüllyedt, hiányos. A lábazati rész felázott, vakolathiányos, és helyenként a lábazati rész is megbomlott, feltehetően az elégtelen karbantartás és vízszigetelés hiánya miatt.

Albetét:

Az ingatlan elhanyagolt, az elektromos vezetékek lógnak a falból, fűtés és vízvételi lehetőség nincs. A lábazati részen nagyfokú vakolathullás és felázás látható, ami a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik.

- Elektromos áram – kiépítve, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépítve, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonnák – nincs
- Fűtés – gázcsanak, a 44-es albetét felől
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
lépcső	faszerkezet	festett	9,06 m ²	100%	9,06 m ²
műhely	parketta	festett	20,41 m ²	100%	20,41 m ²
műhely	parketta	festett	20,67 m ²	100%	20,67 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			50,14 m ²		50,14 m ²
Összesen, kerekítve:			50 m ²		50 m ²

Megjegyzés:

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

S. J. J. J.

132

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékelések 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 értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2022 Q3)

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-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\%, \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	814 m ²
Eszmei hányad:	243 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	19,78 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	4 350 000 Ft , Négymillió-háromszázötvenezer Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 2/U.	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Orczy tér	VIII. kerület, Práter utca	VIII. ker., Bérkocsis utca
megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	50	84	163	55	74	60
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		47 900 000	78 900 000	34 300 000	38 500 000	29 900 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 214	435 644	561 273	468 243	448 500
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	11%	1%	2%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	5%	5%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-15%	-10%	-15%	-15%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-22%	-14%	-20%	-18%	-14%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		402 360	375 961	451 825	385 832	385 710
Fajlagos átlagár:		400 338 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		20 016 900 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		20 020 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: utcafronti bejáratos, jó állapotú vendéglátóipari hasznosítású ingatlan, ingatlan.com/31964743
- adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú, földszinten elhelyezkedő ingatlan, ingatlan.com/32278162
- adat: Orczy-negyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, karbantartott állapotú társasházban, ingatlan.com/32522724
- adat: Belső 3 szintes, jó állapotú, utcafronti bejáratos iroda/üzlet, ingatlan.com/32094653
- adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vendéglátóipari egységnek kialakított ingatlan, ingatlan.com/32183335

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

20 020 000 Ft

azaz Húszmillió-húszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 2/U.	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Nap utca 41.
ingatlan megnevezése:	műhely	üzlethelyiség	iroda/üzlet	iroda/üzlet
hasznosítható terület (m ²):	50	52	60	54
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		149 000	180 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 579	2 700	2 417
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-14%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		2 197 Ft/m ² /hó	2 322 Ft/m ² /hó	2 306 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 275 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: jó állapotú, vizes blokkal ellátott utcafronti bejáratos helyiség, ingatlan.com/32515616
2. adat: Kálvária tér környékén található, földszinti, jó állapotú helyiségcsoport, ingatlan.com/32459674
3. adat: Corvinnegyed, jó állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/32626150

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 275 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 160 250 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	34 808 Ft
Igazgatási költségek:	2%	23 205 Ft
Egyéb költségek:	5%	58 013 Ft
Költségek összesen:	116 025 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 044 225 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:	16 070 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

16 070 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-hetvenezer Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	20 020 000 Ft	100%	20 020 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	16 070 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	20 020 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

20 020 000 Ft

azaz, Húszmillió-húszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemből esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépi berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

Vh
134

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Lujza utca 16. fsz. ajtó: 2/U.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 20 020 000 Ft
azaz Húszmillió-húszezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. július 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. július 27.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelési szám: 8000004/310506/2022
2022.06.29

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület 35372/0/A/46 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 16 földszint. ajtó: 2/U. "felolvasóját alát." IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m2	egész/fel		
műhely	50	0 0	243/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat:	249598/2/2004/04 07.19			

1. bejegyző határozat: 249598/2/2004/04 07.19
Támasztás
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1 törle határozat: 214016/1/2006/06 08.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 249598/2/2004/04 07.19 törle határozat: 214016/1/2006/06 08.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993.12.06
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALI SZÁMIGYI IRODA
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 214016/1/2006/06 08.15
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993.12.06
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KER. JOZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67
II/1 ranghelyen.

III. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapesti, VIII. ker. Lujza u 16.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület Lujza utca 16.sz. alatti, 35372. helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (1084. Budapest, Ór u 8) a Ptk. 149 §-a, a 2003. évi CXXXIII. tv. 5. § (2) bekezdése és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2000 (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII., Lujza u. 16. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken és műszaki leíráson szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

I. Telek: 814,00 m² térmértékben.

Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft.
Bp. VIII. C70/8

Budapesti VIII. ker. Lujza u 16. Társasház Alapító Okirat

Vh
190

- II. Alap-, fő-, határoló és válaszfalak, homlokzatok, földemek, tetőszerkezetek, tetőhéjazatok, kémények és egyéb, tetőkőmáves szerkezetek, bádogos szerkezetek..
- III. Lépcsőház és lépcsőszerkezetek a korlátjaival. 93,22 m².
- IV. Pincek és pincerekeszek, pincelepeső. 395,43 m².
- V. Kapualj. 34,42 m².
- V. Udvar. 134,49 m².
- VII. Független folyosók a korlátjaikkal. 135,69 m².
- VIII. Padlás. 595,52 m².
- IX. Mosókonyha. 13,30 m².
- X. Közös WC. 11,46 m².
- XI. Világítóudvarok. 99,24 m².
- XII. Elektromos fővezeték a külön tulajdonú fogyasztásmérőig..
- XIII. Az épület közös vízmerője utáni víz alap- és felszálló vezeték a szerelvényekkel a külön tulajdonú ágvezetékig..
- XIV. Csatorna ejtő- és alapvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú leágazó vezetékig.
- XV. Gáz alap, felszálló és ágvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú illetőségű fogyasztásmérőig.
- XVI. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezése és felszerelése tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek, zárak).

A közös tulajdon 10 000 /10 000-ed, azaz Tízezer Tizedred tulajdoni hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a III. fejezetben meghatározott módon.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyont részek közös birtoklásának és használatának jogával -, az egyes társasházi öröklökés és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékával, illetve felszerelésével, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe.

42. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 42. számmal jelölt, Fsz. Udvar 5. ajtószámú, raktárhelyiségből, WC helyiségből, zuhanyozóból álló örökhelyiség 22,07 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 107/10.000 hányaddal.

43. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 43. számmal jelölt, Fsz. Udvar 6. ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség 23,98 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 116/10.000 hányaddal.

44. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 44. számmal jelölt, Fsz. Udvar 7. ajtószámú, egy helyiségből álló, raktár funkciójú örökhelyiség 34,84 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 169/10.000 hányaddal.

45. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 45. számmal jelölt, Fsz. Utca 1. ajtószámú, 1db Pincei raktárhelyiségből, 1 db pincei előtérből, 1 db felvonótérből, 1 db bejárati lépcsőből, 1 db Fsz.-i közlekedőből, 2 db Fsz.-i Utca 1. ajtószám. alatti műhely helyiségekből álló örökhelyiség 120,82 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 586/10.000 hányaddal.

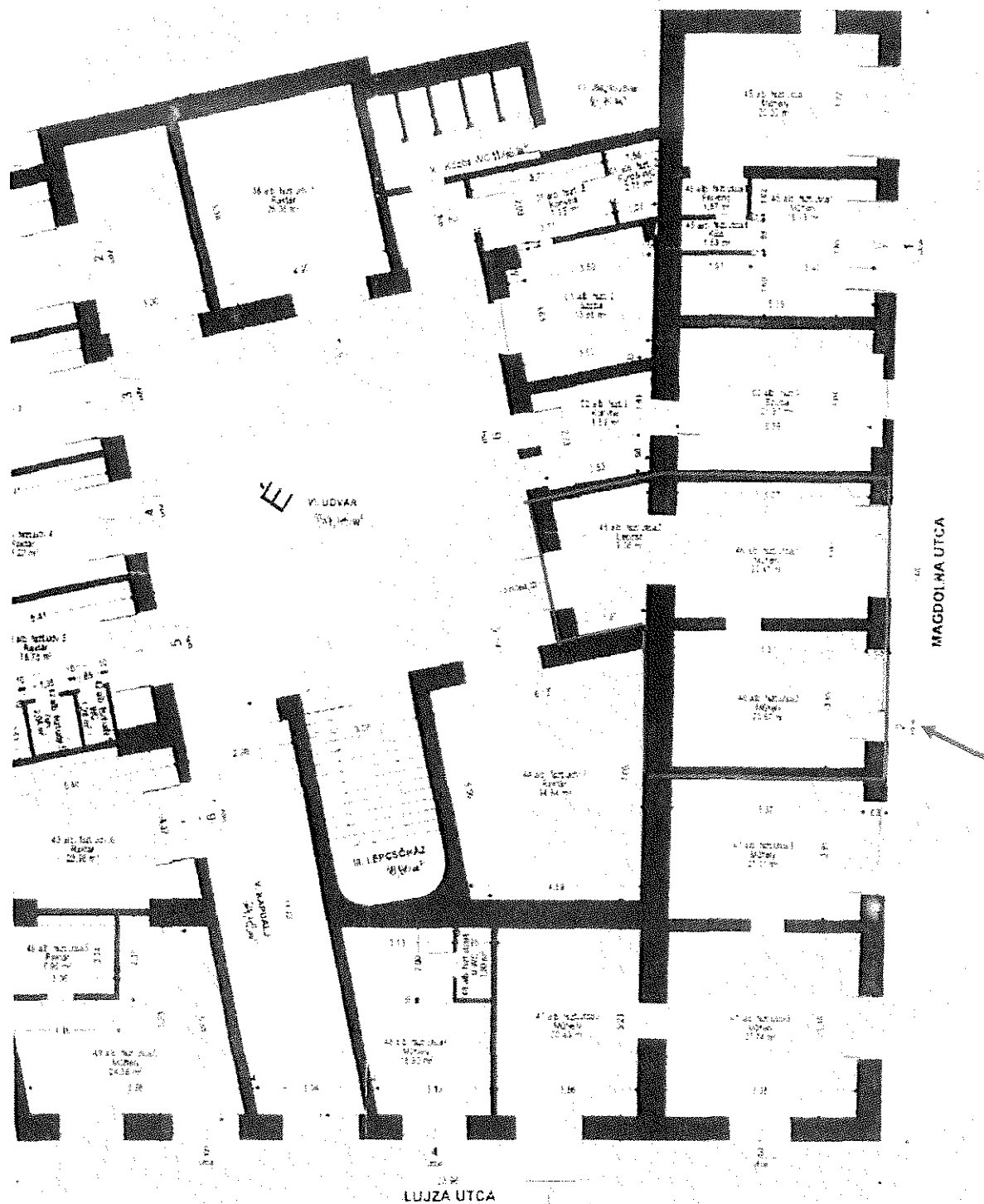
46. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 46. számmal jelölt, Fsz. Utca 2. ajtószámú, egy db lépcsőből, 2 db műhely helyiségekből álló örökhelyiség 50,14 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 243/10.000 hányaddal.

47. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 47. számmal jelölt, Fsz. Utca 3. ajtószámú, 3 db műhely helyiségekből álló örökhelyiség 69,18m² alapterülettel, a közös tulajdonból 336/10.000 hányaddal.

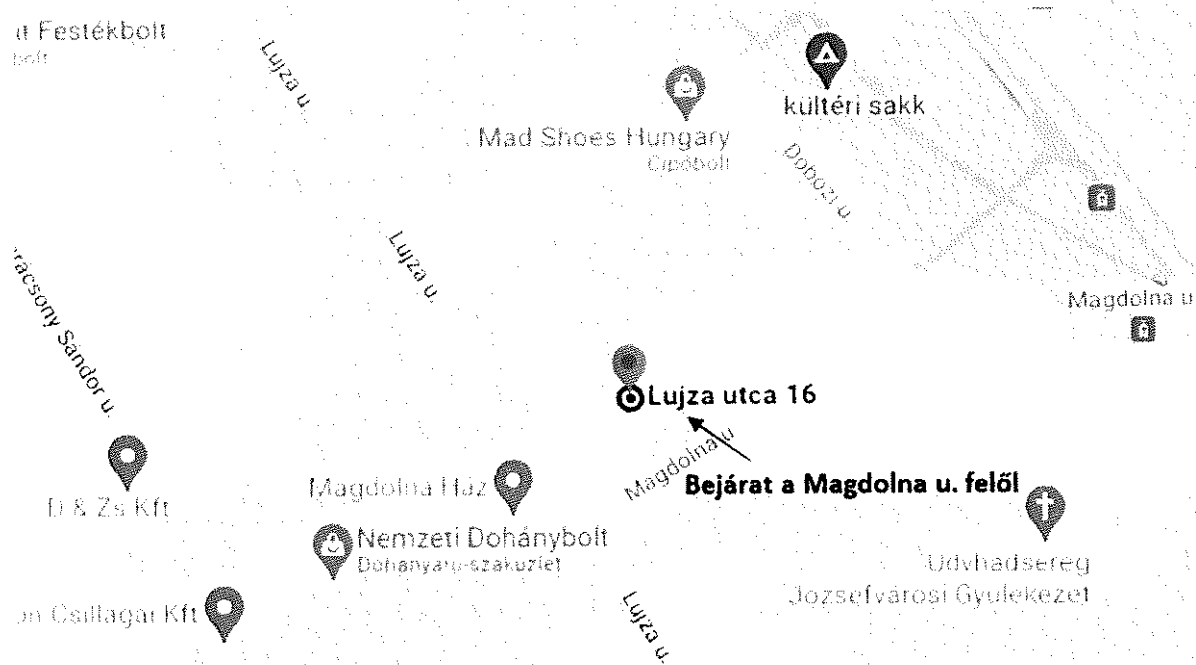
48. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 48. számmal jelölt, Fsz. Utca 4. ajtószámú, 1 db műhely, 1 db WC-vel ellátott mosdó helyiségből álló örökhelyiség 18,80m² alapterülettel, a közös tulajdonból 91/10.000 hányaddal.

49. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 49. számmal jelölt, Fsz. Utca 5. ajtószámú, 1 db műhely, 1 db raktár helyiségből álló örökhelyiség 31,52 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 153/10.000 hányaddal.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép (Lujza u.)



03. utcakép (Magdolna u.)



04. utcafront



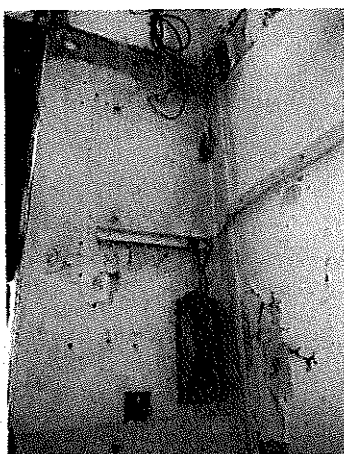
05. bejárat



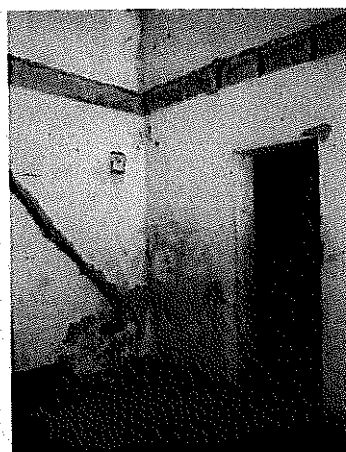
06. bejárat



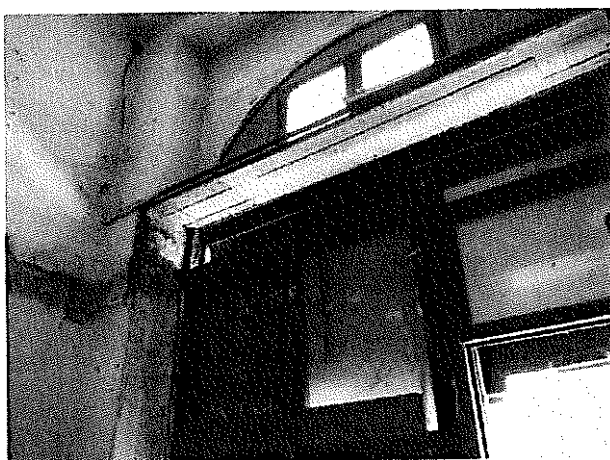
07. belső tér



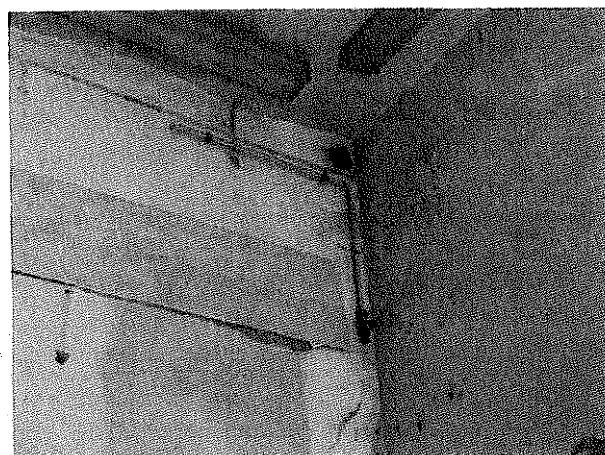
08. lógó villanyvezetékek



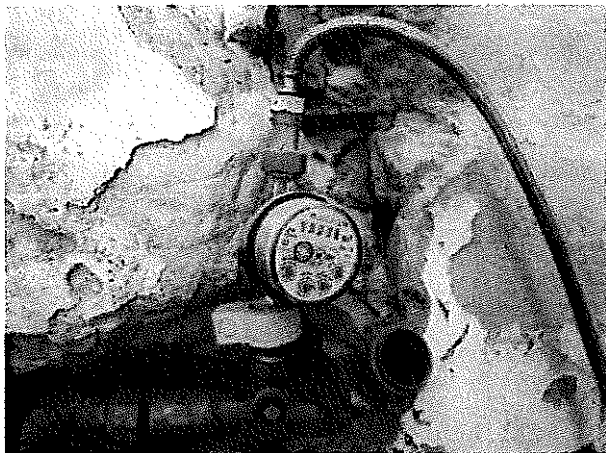
09. lábazati felázás



10. ablakszerkezet



11. gázcsonk



12. vízóra



13. lépcső az udvar felé



14. galéria helye



15. bejárat 2. (kívülről befalazva)



16. padozat



17. villanyóra

R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.



H-1085 Budapest
Jozsef korut 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fovarosi Biróság
Cegisz: 01-09-942852
Adosz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatoszam: JGK-903

INGATLANFORGALMI SZAKVELEMENY

1089 Budapest, Orczy ut 40. -1. em. 1.



szam alatti

38791/0/A/65 hrsz-ú

raktar ingatlanrol

Budapest, 2022. julius

Fuggetlen | Megbizhato | Ertekmero

Vh
147

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-903
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Tisztviselőtelep
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Orczy út 40. -1. em. 1.
Helyrajzi száma	: 38791/0/A/65
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 57 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 57 m ² Fajlagos m2 ár: 141 841 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1224 m ²
Eszmei hányad	: 123 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **8 080 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-nyolcvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 410 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-négyszáztízezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **6 060 000 Ft**
azaz **Hatmillió-hatvanezer- 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.

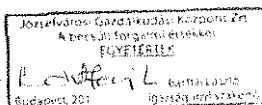
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2022. július 18.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. július 27.

2022 AUG 02.



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

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Orczy út 40. -1. em. 1.
Tulajdoni lap szerinti területe: 57,0 m²
Helyrajzi száma: 38791/0/A/65
Ingatlan megnevezése: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 38791/A/1-64 hrsz-ú ing. tulajdonosai javára.

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Tisztviselőtelep városrészében, az Orczy út közbenső szakaszán a Vajda P. utca és Bíró L. utca között található. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-5 szintes téglalapú épületek találhatók.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök könnyen elérhetőek.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A zárt sorúan beépített épületnek két főbejárata van, az egyik az Orczy útra, másik a Vajda P. utcára nyílik. A vizsgált albetét bejárata a Vajda P. utca felőli bejáratától közvetlenül balra található. A befoglaló épület 1940-as évek körül hagyományos falazott építési technológiával, pincszint + földszint + 3 emelet kialakítással épült. Az épület homlokzata felújítandó műszaki állapotú.

Az ingatlanba gyenge állapotú fém ajtón keresztül juthatunk, betonozott lépcsőn keresztül, a helyiségek max. belmagassága 2,57 m. A bejárati helyiségből nyílik a zuhanyzó, a közlekedő és egy összenyitott további raktárhelyiség. A közlekedőből a wc és egy raktár közelíthető meg. A wc és zuhanyzó helyiségben szaniterek láthatóak, azonban szerelvények leszerelésre kerültek, így azok használhatatlanok. A padozat burkolatlan betonajzat, a falfelület meszelt, a vizesedéstől azonban helyenként hiányos, elszíneződött, összességében felújítandó állapotban. Önálló fűtését cserépkályha látta el, a melegvíz-ellátását korábban villanybojler biztosította, ez azonban leszerelésre került, a cserépkályha pedig működésképtelen. Az albetétben 1 db vízóra volt fellelhető.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében az utcai bejáratú pincszinti albetét gyenge, felújítandó műszaki állapotú, jelenleg használaton kívül áll.

Előző szemlénk óta (2019. szeptember 5.) a villanybojler leszerelésre került, a 2 vízórából csak 1 db van, és az ingatlan állaga tovább romlott.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1940	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés nem vélelmezhető	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	falazott téglaszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	poroszósüveg födémszerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	ácsolt fa nyeregtető, cserép fedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt, meszelt, részben tapétázott	gyenge
Belső terek burkolata:	betonaljzat	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	részben vakolt, részben csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	betonaljzat	gyenge
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó és ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,60 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,57 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű ajtók	gyenge
Fűtési rendszer:	cserépkályha (nem működik)	gyenge
Melegvíz biztosítása:	nincs	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	1 db vízóra	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

A bejárati nyílásmagasság 1,60 m, így üzlethelyiségnek nem alkalmas.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlásra túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

Albetét:

A belső tér teljesen elhanyagolt, szeméttel teli. A falakon mindenhol penészedés, vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

- Elektromos áram – kiépítve, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépítve, hitelesített vízőrával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépítve
- Fűtés – cserépkályha (nem működik)
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	beton	vakolt+tapétázott	28,74 m ²	100%	28,74 m ²
raktár	beton	vakolt	8,45 m ²	100%	8,45 m ²
raktár	beton	vakolt	5,89 m ²	100%	5,89 m ²
raktár	beton	vakolt	6,65 m ²	100%	6,65 m ²
raktár	beton	vakolt	4,90 m ²	100%	4,90 m ²
wc	beton	vakolt+csempe	1,05 m ²	100%	1,05 m ²
zuhanyzó	beton	vakolt+csempe	1,75 m ²	100%	1,75 m ²
mérési korrekció			-0,43 m ²	100%	-0,43 m ²
Összesen:			57,00 m ²		57,00 m ²
Összesen, kerekítve:			57 m ²		57 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a 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 értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2022 Q3)

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-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\%, \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Tisztviselőtelep
Társasház telek területe:	1224 m ²
Eszmei hányad:	123 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	15,06 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 410 000 Ft , Kettőmillió-négyszáztízezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út 40. -1. em. 1.	VIII. kerület, Bacsó Béla	IX. ker., Ferenc krt.	IX. ker., Vámház krt.	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Baross utca 123.
megnevezése:	raktár	raktár	pince	pince	raktár	raktár
alapterület (m ²):	57	52	91	54	80	79
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 700 000	12 900 000	7 500 000	15 790 000	8 500 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		219 808	127 582	125 000	177 638	96 835
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	7%	-1%	5%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	0%	0%	0%	10%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	5%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	5%	-5%	5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
belmagasság		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-26%	-3%	4%	0%	19%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		162 658	123 500	130 500	176 927	115 622
Fajlagos átlagár:		141 841 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 084 937 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 080 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatú száraz raktár, napfényes szuterénben, ingatlan.com/32327801
- adat: Téglá épület pincésintjén lévő átlagos műszaki állapotú raktár vizes blokkal. ingatlan.com/32493101
- adat: Téglá épület pincésintjén lévő romos, két helyiségből álló raktárhelyiség. ingatlan.com/29547773
- adat: Utcafronti bejáratos, beton padozat, vizesblokkal rendelkező, felújítandó raktár, ingatlan.com/32327794
- adat: Belső udvarról nyíló bejáratos, jelentősen amortizált állapotú, csak víz közművel rendelkező raktár

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

8 080 000 Ft

azaz Nyolcmillió-nyolcvanezer- Ft .

Vh 1154

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út 40. -1. em. 1.	VIII. kerület, Horváth Mihály tér	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Bacsó Béla
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	57	45	153	65
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	180 000	100 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 200	1 059	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	10%	1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		0%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, belmagasság		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-6%	0%	-14%
Korrigált fajlagos alapár:		1 126 Ft/m ² /hó	1 055 Ft/m ² /hó	1 188 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 123 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcafronti szuterén, egy helyiségből álló, száraz pince.
ingatlan.com/31245547
2. adat: Hang- és hőszigeteléssel, utcai bejáráttal rendelkező, jó állapotú,
szuterén szinten található száraz raktár, ingatlan.com/32418588
3. adat: Raktározásra alkalmas, szárazpince, a Blaha Lujza tér közelében,
ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		1 123 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		614 506 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	18 435 Ft
Igazgatási költségek:	2%	12 290 Ft
Egyéb költségek:	5%	30 725 Ft
Költségek összesen:		61 451 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		553 055 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		7 900 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 900 000 Ft

azaz Hétmillió-kilencszázezer- Ft .

Vh
155

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	8 080 000 Ft	100%	8 080 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	8 080 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 080 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-nyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan címe: 1089 Budapest, Orczy út 40. -1. em. 1.

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 8 080 000 Ft
azaz Nyolcmillió-nyolcvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. július 18.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. július 27.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/310514/2022

2022.06.29

BUDAPEST VIII. KER.

Rövidítés: 38791/0/A/65 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Orczy út 40 - 1. emelet, ajtó:1.

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
raktár	57	0 0	123/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 255436/1994/1994.12.22

Tartozás:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott felépítmények.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 255436/1994/1994.12.22

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 246§(17)/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel: 255436/1994/1994.12.22

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 255436/1994/1994.12.22

Egyéb elővásárlási jog a 38791/A/1 - 38791/A/01 hrsz-u ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

- 1 -

Budapest, VIII. ker. ORCZY út 40. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat - Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az ÜRHs Társasházakat Képviseelő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. 1077 Budapest, Nesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbá az 1994. évi XVIII. tv. kiegészítésével és 1994. VI. 14. sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a háziingatlanok elődegenitese érdekében a Ép., VIII. ker. 2347 tulajdoni lapon 38791 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1224 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. ORCZY út 40. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyongazdálkodó Kft. (Budapest, Or. u. 3. / kezelésében lévő lakóháziingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházra alakítja át.

A társasházra történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tv. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

A lakások és nem lakások belsőre szolgáló helyiségek mindenkor tulajdonosainak közös tulajdonára kerülnek a jelen okirattal csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alaph felosztott építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földreszelés 1224 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

Vh 159

- 2 -

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és labazatok, pillérek, központi irodák, zárt irodák burkolattal, kiváltások, kőművek, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejáratok kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetek.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE:

VI.	Lépcsőfeljáró	7,00 nm
VII.	Folyosó	19,36 nm
VIII.	Rekeszek	44,37 nm
IX.	Folyosó	43,34 nm
X.	Rekeszek	110,16 nm
XI.	Rekesz	12,25 nm
XII.	Folyosó	17,06 nm
XIII.	Rekesz	11,02 nm
XIV.	Rekesz	5,98 nm
XV.	Rekeszek	15,28 nm
XVI.	Tároló	10,56 nm
XVII.	Tároló	42,24 nm
XVIII.	Tároló	4,88 nm
XIX.	Tároló	3,95 nm
XX.	Tároló	40,56 nm
XXI.	Folyosó	20,58 nm
XXII.	Rekeszek	10,05 nm
XXIII.	Rekeszek	36,40 nm
XXIV.	Tároló	17,29 nm
XXV.	Folyosó	18,18 nm
XXVI.	Tároló	10,66 nm
XXVII.	Tároló	11,05 nm
XXVIII.	Lépcsőfeljáró	1,91 nm

Vh
160

5./ Külön tulajdon

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

- 14/a -

- 61./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 61./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 60. sz." alatti
1 szoba, konyha, kamra
helyiségekből álló öröklakás 27 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

147 / 10.000 hányad

- 62./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 62./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 61. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba, hall
helyiségekből álló öröklakás 39 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

208 / 10.000 hányad

- 63./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 63./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 62. sz." alatti
1 szoba, konyha, zuhanyzó
helyiségekből álló öröklakás 25 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

134 / 10.000 hányad

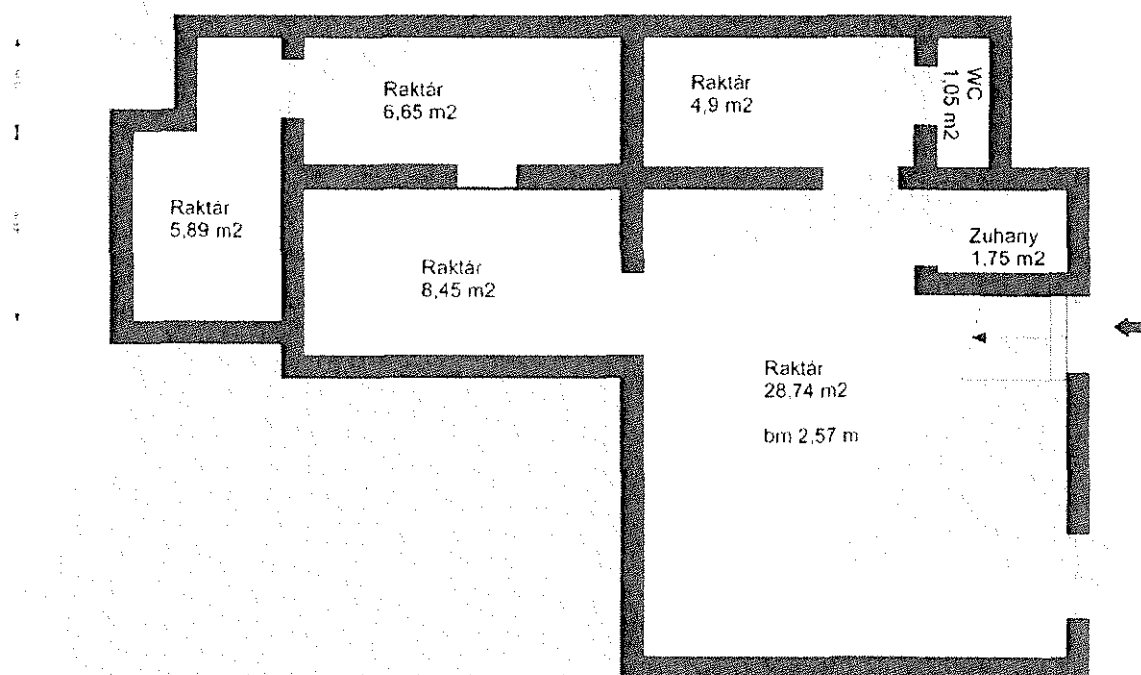
- 64./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 64./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 63. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 24 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

129 / 10.000 hányad

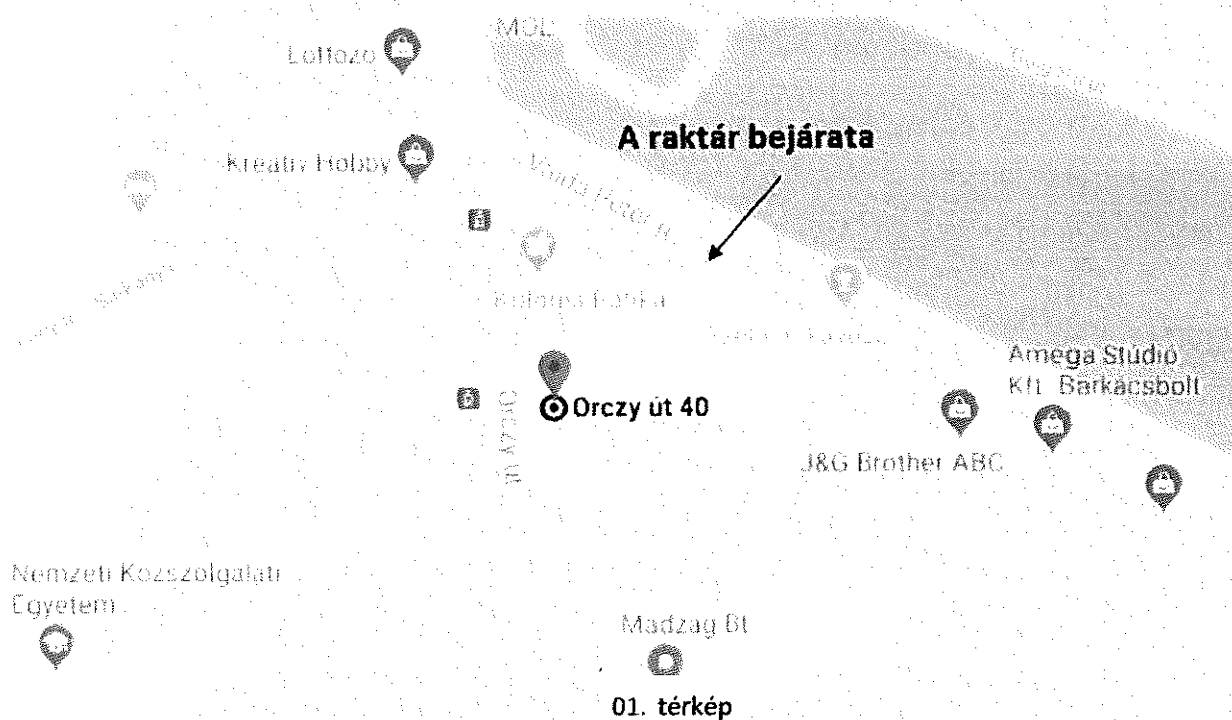
- 65./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 65./ számmal jelölt, a természetben a " pince 1. sz." alatti
6 raktár, wc, zuhanyzó
helyiségekből álló raktárak 57 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

133 / 10.000 hányad

ALAPRAJZ



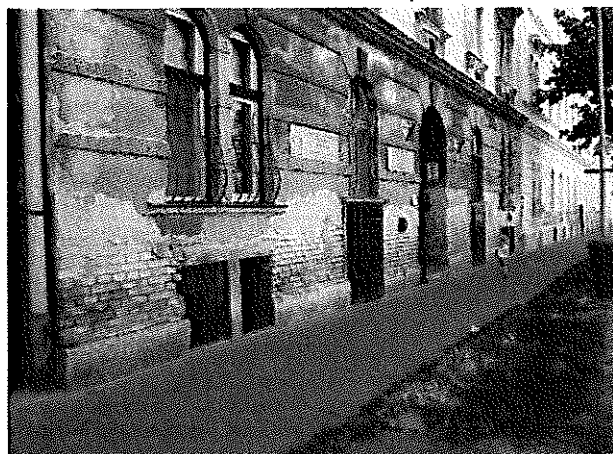
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



02. utcakép



03. homlokzat a Vajda Péter utca felől



04. utcafront



05. bejárat



06. alacsony bejárat nyílásmagasság



07. szeméttel teli lépcső



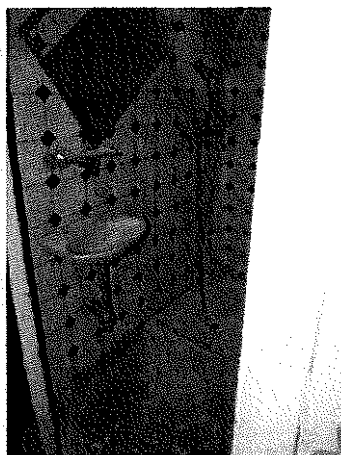
08. belső tér



09. cserépkályha



10. belső tér



11. zuhanyzó



12. villanyóra helye



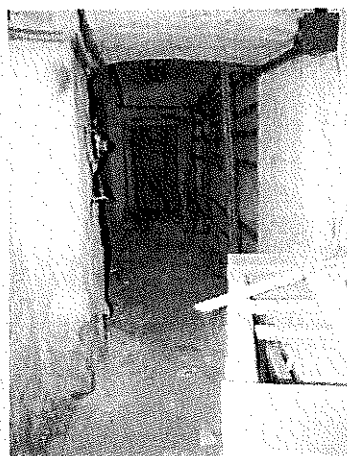
13. salétromos falazat



14. vakolathullás



15. wc



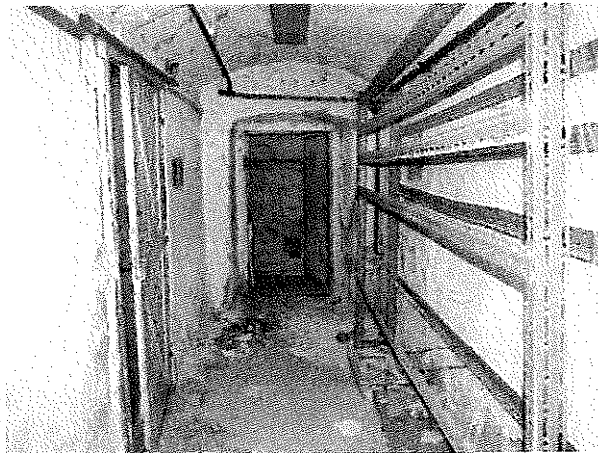
16. belső tér



17. vízóra



18. faszerkezetes ajtó



19. belső tér