

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. május 10-i ülésére

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

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: 1. számú melléklet: 1 db összefoglaló táblázat

2-14. számú mellékletek: Értékbecslések

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 pinceszinti 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 értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

1. **A Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 18. -1. emelet 25. szám alatti, 34829/0/A/25 hrsz-ú, 239 m² alapterületű, utcai bejáratú pinceszinti, egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 32.110.000 Ft (134.351 Ft/m²) a Grifon Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján.** Az ingatlan a Csarnok negyedben, a Bérkocsis és a Bacsó Béla utca sarkán, az 1900-as években épült ház pinceszintjén helyezkedik el, a Bérkocsis utca felől önállóan megközelíthető. A több helyiségre osztott ingatlan kettő bejáratral rendelkezik, belmagassága 2,04 m. A bejáratú ajtó járdaszinttől mért magassága 1,82 m. A fémszerkezetű bejáratú ajtók és ablakok, ablakok fix fémrácsal védettek, közepes állapotúak. Belső nyílászárói fém- és faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, PVC burkolatú, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, gyenge állapotúak. A vizesedés miatt sok helyen vakolatleválás látható. A mosdó romos állapotú, több helyiségben építési törmelék van. Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Vízzel: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Használati meleg víz: van, villanybojler biztosítja. Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva. Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Gyengeáramú berendezés: nincs. A fűtést gázkazán adja, hőleadók nincsenek. Összességében az ingatlan gyenge, felújításra szoruló műszaki állapotban van.

2. A **Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 50. -1. emelet 1.** szám alatti, 36235/2/A/1 hrsz-ú, 44 m² alapterületű, utcai bejáratú üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 4.780.000 Ft (108.636 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, egy 1932-es években épült társasház pinceszintjén helyezkedik el, az utcáról közvetlenül megközelíthető. Az ingatlan egy helyiségből áll, belmagassága 2,35 m. A fém szerkezetű ajtó gyenge állapotú, a padozat beton, a falak vakolatlanok, rossz állapotúak, közművekkel nem rendelkezik. A helyiség teljes területén faoszlopokkal aládúcolt. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, felújítandó.
3. A **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 14.** szám alatti, udvari bejáratú pinceszinti, 35063/0/A/1 hrsz-ú, 70 m² alapterületű raktárhelyiség, likvid forgalmi értéke 4.790.000 Ft (68.429 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, a Nagy Fuvaros utcában, a Népszínház és a Kis Fuvaros utca között lévő, 1890-ben épült társasház belső udvarának pinceszinti részén helyezkedik el. Az ingatlan két helyiségre osztott, belmagassága 2,83 m. A falakról a vakolat tégláig le van verve, a földes aljzat egyenetlen. Vízvételi lehetőség van, áram nincs. A fém szerkezetű ajtók és ablakok gyenge állapotúak, összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.
4. A **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 16.** szám alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 35064/0/A/1 hrsz-ú, 222 m² alapterületű egyéb helyiség, likvid forgalmi értéke 17.770.000 Ft (80.045 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, a Kis Fuvaros utca és a Nagy Fuvaros utca sarkán 1900-ban épült társasház pinceszintjén található, a Kis Fuvaros utca felől önállóan megközelíthető. Az ingatlan több raktárhelyiségre osztott, belmagassága 2,6 m. A fém szerkezetű ajtók és ablakok gyenge állapotúak, a padozat föld, rossz állapotú, a falak vakolatlanok, rossz állapotúak, kiépített közművekkel nem rendelkezik. Az ingatlan felújítandó műszaki állapotú.
5. A **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. -1. emelet 1.** szám alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 35051/0/A/37 hrsz-ú, 216 m² alapterületű raktárhelyiség, likvid forgalmi értéke 17.290.000 Ft (80.046 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, a Déri Miksa utca és a József utca között lévő, 1905-ben épült ház pincéjében található. A több helyiségből álló ingatlan belmagassága 2,0 m. Fém szerkezetű ajtaja és belső nyílászárói rossz állapotúak. A padozat beton, a falak festettek, vakoltak, gyenge-rossz állapotúak. A közművek nélküli helyiség összességében felújítandó műszaki állapotban van.
6. A **Budapest VIII. kerület, Nap utca 9.** szám alatti, utcai bejáratú alagsori, 35655/0/A/1 hrsz-ú, 78 m² alapterületű egyéb helyiség, likvid forgalmi értéke 8.020.000 Ft (102.821 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, a Kisfaludy utca és a Nap utca sarkán lévő, 1880-as években épült ház pinceszintjén helyezkedik el, a Kisfaludy utcáról önállóan megközelíthető. Az ingatlan két helyiségből áll, belmagassága 2,59 m. A fém szerkezetű ajtó és fém szerkezetű ablakok, belső nyílászárók rossz állapotúak. A padozat beton, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, nedvesedés miatt vakolatleválás látható. Elektromos hálózata kiépített, működése felülvizsgálandó. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
7. A **Budapest VIII. kerület, Nap utca 9.** szám alatti, utcai bejáratú alagsori, 35655/0/A/2 hrsz-ú, 61 m² alapterületű raktárhelyiség, likvid forgalmi értéke 6.770.000 Ft (110.984 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin



negyedben, a Kisfaludy utca és a Nap utca sarkán lévő, 1880-as években épült ház pinceszintjén helyezkedik el, a Nap utcáról önállóan megközelíthető. Az ingatlan több helyiségre osztott, belmagassága 2,75 m. A fémszerkezetű ajtó és ablakok, valamint az ablakokat védő fix fémrács és fémháló rossz állapotúak, akárcsak belső faszerkezetű nyílászárói. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, rossz állapotúak. A falakon a nedvesedés miatt vakolatleválás látható. Az elektromos, víz- és csatorna közművek ki vannak építve, zuhanyzó és mosogató található a felújítandó műszaki állapotú helyiségben.

8. **A Budapest VIII. kerület, Nap utca 18.** szám alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 35619/0/A/19 hrsz-ú, 129 m² alapterületű raktárhelyiség, likvid forgalmi értéke 11.750.000 Ft (91.085 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Corvin negyedben, a Kisfaludy és a Vajdahunyad utca között lévő, 1880-as években épült társasház pinceszintjén helyezkedik el, a Nap utca felől önállóan megközelíthető. A bejáratú ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ablakok fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak. Az ingatlan több helyiségre osztott, belmagassága 2,74 m, padozata beton és PVC, falai vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, rossz állapotúak. Elektromos, víz-csatorna közüzemi hálózatra csatlakoztatva, villanybojlerrel és hitelesített vízmérővel rendelkezik, fűtőberendezés, hőleadó nem található. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
9. **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 67.** szám alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 36118/0/A/37 hrsz-ú, 47 m² alapterületű műhely helyiség, likvid forgalmi értéke 6.730.000 Ft (143.191 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Losonci-negyedben, a Fűvészkert és a Práter utca sarkán lévő, 1880-ban épült ház pinceszintjén helyezkedik el, a Fűvészkert utca felől önállóan megközelíthető. Az ingatlan egy helyiségből áll, amelynek belmagassága 2,31 m. A bejáratú ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ablakok fémhálószerűen védettek, gyenge állapotúak. A padozat beton, a falak vakoltak, festettek, közepes-gyenge állapotúak. Az ingatlanban az elektromos áram, víz-csatorna közmű kiépített, elektromos és vízáramlás hiteles. Fűtőberendezés, hőleadó nincs, felszerelt mosdó van. Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.
10. **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 67.** szám alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 36118/0/A/38 hrsz-ú, 133 m² alapterületű műhely helyiség, likvid forgalmi értéke 18.530.000 Ft (139.323 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Losonci negyedben, a Fűvészkert és a Práter utca sarkán 1880-ban épült ház pinceszintjén helyezkedik el, utcai bejáratú, bejáratú ajtajának magassága 2,26 m. Belmagassága 3,11 m, falai vakoltak, festettek, padozata beton, gyenge állapotú, akárcsak belső fém-, és faszerkezetű nyílászárói. A több helyiségre osztott ingatlanban az elektromos és víz-csatornaközmű kiépített, hitelesített elektromos mérővel és vízmérő órával rendelkezik, mosdó van, a használati melegvizet elektromos vízmelegítő adja. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, felújítandó.
11. **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 69.** szám alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 36116/0/A/1 hrsz-ú, 71 m² alapterületű raktárhelyiség, likvid forgalmi értéke 7.520.000 Ft (105.915 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Losonci-negyedben, a Práter utca és a Fűvészkert utca sarkán 1900-ban épült ház pinceszintjén helyezkedik el. A Fűvészkert utca felől önállóan megközelíthető. Az ingatlan egy helyiségből áll, belmagassága 2,25 m. A bejáratú ajtó és az ablakok fémszerkezetűek, gyenge állapotúak, a padozat beton, a falak vakolatlanok, festettek, közepes állapotúak. Az elektromos áram, víz-csatorna közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs, fűtőberendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

12. A **Budapest VIII. kerület, Práter utca 69.** szám alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 36116/0/A/2 hrsz-ú, 35 m² alapterületű raktárhelyiség, likvid forgalmi értéke 3.490.000 Ft (99.714 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Losonci- negyedben, a Práter utca és a Fűvészkert utca sarkán 1900-ban épült ház pinceszintjén helyezkedik el. Az utcai bejáratú, egy helyiségből álló, közművekkel nem rendelkező ingatlan belmagassága 2,19 m. A bejáratú ajtó és ablakok fémszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakolatlanok, festettek, közepes állapotúak. Az ingatlanba a bejáratú ajtó korábban lefalazott áttörésén lehet bejutni. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotú.
13. A **Budapest VIII. kerület, Salétrom utca 8.** szám alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 34894/0/A/24 hrsz-ú, 82 m² alapterületű műhely helyiség, likvid forgalmi értéke 9.700.000 Ft (118.292 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok-negyedben, a Kis Salétrom utca és a József utca között elhelyezkedő társasház pinceszintjén található, a Salétrom utca felől önállóan megközelíthető. Több helyiségből áll, belmagassága 2,65 m. Bejáratú ajtaja fémszerkezetű, ablaka faszerkezetű, gyenge állapotúak. Belső nyílászárói fa- és fémszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, PVC, a falak festettek, csempézettek, vakolathiányosak, gyenge állapotúak. Az elektromos vízmelegítő alatti mosdó le van szerelve. Az elektromos áram, víz- és csatorna közüzemi hálózatra csatlakoztatva van, a használati melegvizet elektromos vízmelegítő adja. Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van. A tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatokat az előterjesztés 1. számú mellékletében foglaltuk össze. Az ingatlanok 10-20 éve üresen állnak, amelyekből bevétel nem származik a közös költség fizetési kötelezettség mellett.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, a Képviselő-testület a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre kijelölte. 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 (a továbbiakban: Rendelet) 5. §-ban meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

A Rendelet 6. § (2) bekezdése szerint a külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város rehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT terület) lévő épület, vagy a benne lévő lakások és helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges. A Budapest VIII., Bókay utca 50., a Budapest VIII., Nagy Fuvaros utca 14., a Budapest VIII., Nagy Fuvaros utca 16., a Budapest VIII., Nagy Fuvaros utca 23. szám alatti ingatlanok HVT területen helyezkednek el. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya, a többi ingatlan HVT területen kívüli.

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 határfokát.*” 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, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának



átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) határozatával elfogadott, 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

A tárgyi ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az értékesítéssel 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 3. pont 3.1.1.4. (a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítéséről), 3.1.2.1. alpontjaiban foglaltak alapján (az 500 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítéséről, az eladási ajánlat kiadásáról, dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben) a tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati 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.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II.21.) számú képviselőtestületi határozat (a továbbiakban: 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, melynek 66. pontja szerint 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 értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a,

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

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

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 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.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-ában foglaltak alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján javasolom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (V.10.) 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, Bérkocsis utca 18. -1. emelet 25.** szám alatti, 34829/0/A/25 hrsz-ú, 239 m² alapterületű utcai bejáratú egyéb helyiséget, amelynek kikiáltási árát 25.688.000 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, Bókay János utca 50. -1. emelet 1.** szám alatti, 36235/2/A/1 hrsz-ú, 44 m² alapterületű, utcai bejáratú üzlethelyiséget, amelynek kikiáltási árát 3.824.000 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, Nagy Fuvaros utca 14.** szám alatti, udvari bejáratú pinceszinti, 35063/0/A/1 hrsz-ú, 70 m² alapterületű raktár helyiséget, amelynek kikiáltási árát 3.832.000 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, Nagy Fuvaros utca 16.** szám alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 35064/0/A/1 hrsz-ú, 222 m² alapterületű egyéb helyiséget, amelynek kikiáltási árát 14.216.000 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;



5. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. -1. emelet 1. szám** alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 35051/0/A/37 hrsz-ú, 216 m² alapterületű raktár helyiséget, amelynek kikiáltási árát 13.832.000 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, Nap utca 9. szám** alatti, utcai bejáratú alagsori, 35655/0/A/1 hrsz-ú, 78 m² alapterületű egyéb helyiséget, amelynek kikiáltási árát 6.416.000 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, Nap utca 9. szám** alatti, utcai bejáratú alagsori, 35655/0/A/2 hrsz-ú, 61 m² alapterületű raktárhelyiséget, amelynek kikiáltási árát 5.416.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
8. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 18. szám** alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 35619/0/A/19 hrsz-ú, 129 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 9.400.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
9. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 67. szám** alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 36118/0/A/37 hrsz-ú, 47 m² alapterületű műhely helyiséget, amelynek kikiáltási árát 5.384.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
10. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 67. szám** alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 36118/0/A/38 hrsz-ú, 133 m² alapterületű műhely helyiséget, amelynek kikiáltási árát 14.824.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
11. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. szám** alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 36116/0/A/1 hrsz-ú, 71 m² alapterületű raktárhelyiséget, amelynek kikiáltási árát 6.016.000 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;
12. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. szám** alatti, utcai bejáratú pinceszinti, 36116/0/A/2 hrsz-ú, 35 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 2.792.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;



13. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Salétrom utca 8.** szám alatti, utcai bejáratú pincszinti, 34894/0/A/24 hrsz-ú, 82 m² alapterületű műhely helyiséget, melynek kikiáltási árát 7.760.000 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: 1-13. pontok esetében: 2024. március 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, 2023. május 3.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

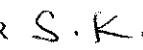
ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ,

VERES GÁBOR 
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

| cím | hrsz. | alap- te- rület m ² | ingat- lan típusa | java- solt kikiál- tási ár (eFt) | likvid for- galmi érték (eFt) | forgal- mi érték | értékbecs- lés/aktuali- zálás dátuma | üresedés dátuma | vízóra | közös költség célbef. Ft/hó | ár- veré- sen meg- hír- det- ve | rendelet szerinti költség- elvű lakás- bérleti díj (Ft/hó) | önkor- mány- zati tulaj- doni há- nyad (%) | önkor- mány- zati tulaj- don db szám |
|--|--------------|---|-------------------------|--|---|------------------------|---|--------------------|--------|--------------------------------------|---|---|---|--|
| Békkocsis u. 18. – 1. emelet 25. | 34829/0/A/25 | 239 | egyéb helyiség | 25.688 | 32.110 | 45.820 | 2023.02.28 | 2008.10.31 | van | 27.748 | - | - | 5,84 | 1/25 |
| Bókay János utca 50. -1. emelet 1. | 36235/2/A/1 | 44 | üzlet helyiség | 3.824 | 4.780 | 6.470 | 2023.02.28 | 2000.01.01 | van | 22.620 | - | - | 38,10 | 5/13 |
| Nagy Fuvaros u. 14. pincészt | 35063/0/A/1 | 70 | raktár helyiség | 3.832 | 4.790 | 8.540 | 2023.02.28 | 2005.06.05. | van | 22.790 | - | - | 17,89 | 3/30 |
| Nagy Fuvaros u. 16. pincészt | 35064/0/A/1 | 222 | egyéb helyiség | 14.216 | 17.770 | 27.890 | 2023.02.28 | 2000.01.01 | van | 67.143 | - | - | 14,86 | 3/33 |
| Nagy Fuvaros utca 23. – 1. emelet 1. | 35051/0/A/37 | 216 | raktár helyiség | 13.832 | 17.290 | 28.120 | 2023.02.28 | 2000.01.01 | van | 25.720 | - | - | 10,29 | 3/39 |
| Nap utca 9. alagsor | 35655/0/A/1 | 78 | egyéb helyiség | 6.416 | 8.020 | 10.890 | 2023.02.28. | 2000.01.01 | van | 19.266 | - | - | 19,72 | 4/26 |
| Nap utca 9. alagsor | 35655/0/A/2 | 61 | raktár helyiség | 5.416 | 6.770 | 9.040 | 2023.02.28 | 2000.01.01 | nincs | 23.912 | - | - | 19,72 | 4/26 |
| Nap utca 18. pincészt | 35619/0/A/19 | 129 | raktár helyiség | 9.400 | 11.750 | 18.060 | 2023.02.28 | 2008.11.11 | van | 32.825 | - | - | 27,10 | 5/19 |
| Práter utca 67. pincészt | 36118/0/A/37 | 47 | műhely helyiség | 5.384 | 6.730 | 9.410 | 2023.02.28 | 2007.05.29 | van | 9.417 | - | - | 9,28 | 5/38 |
| Práter utca 67. pincészt. | 36118/0/A/38 | 133 | műhely helyiség | 14.824 | 18.530 | 26.370 | 2023.02.28 | 2008.07.01 | van | 26.572 | - | - | 9,28 | 5/38 |
| Práter utca 69. pincészt | 36116/0/A/1 | 71 | raktár helyiség | 6.016 | 7.520 | 10.630 | 2023.02.28 | 2006.05.23 | van | 28.384 | - | - | 39,62 | 12/33 |
| Práter utca 69. pincészt | 36116/0/A/2 | 35 | raktár helyiség | 2.792 | 3.490 | 4.900 | 2023.02.28. | 2007.04.23 | van | 14.139 | - | - | 39,62 | 12/33 |
| Salétrom utca 8. pincészt | 34894/0/A/24 | 82 | műhely helyiség | 7.760 | 9.700 | 13.850 | 2023.02.28 | 2011.01.10 | nincs | 14.466 | - | - | 5,01 | 2/24 |



JGK-0000695352

222. melléklet
LHE 2023.03.17.

m R



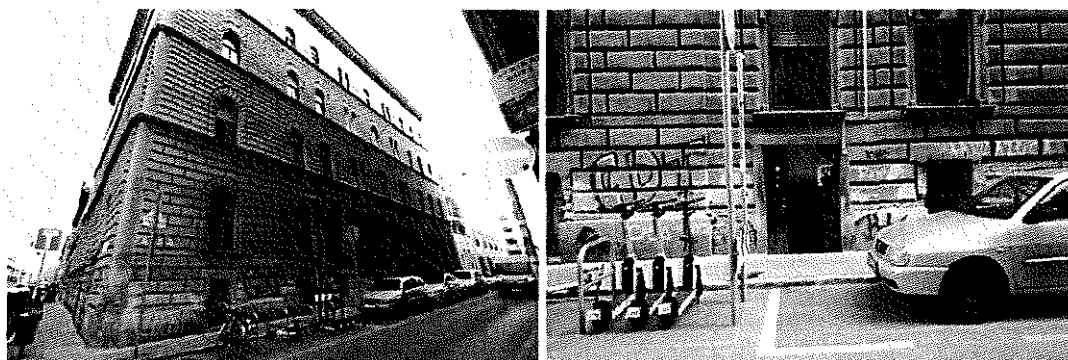
GRIFTON

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bérkocsis utca 18.-I.em.25. (Hrsz.: 34829/0/A/25)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bérkocsis utca 18. szám (hrs.:34829/0/A/25) alatti,
Önkormányzati tulajdonú egyéb helyiség forgalmi értékéről



| | |
|--------------------|---------------|
| Tulajdonos | |
| Kérelmező | |
| Kérelmező neve | |
| 2023. márc. 21. | LHE/24-1/2023 |
| Kérelmező címe | |
| Kérelmező telefona | |

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslo
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.

10

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : egyéb helyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bérkocsis utca 18. -1. emelet, ajtó: 25.
Hrsz. : 34829/0/A/25

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : egyéb helyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 239 m²
Belmagasság : 2,04 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,82 méter
Eszmei hányad : 584/10.000
Társasház telkének területe : 627 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

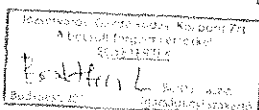
Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 191.715,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 45.820.000,- Ft
azaz Negyvenötmillió-nyolcszázhuszezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 22.100.000,- Ft
azaz Huszonkettőmillió-egyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 32.110.000,- Ft
azaz Harminckettőmillió-százfízezer forint

Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023. MARE 14.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09 938664



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Bérkocsis utca 18. szám alatti, 34829/0/A/25 hrsz-ú pince üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintrajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|---|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1084 Budapest, Bérkocsis utca 18. -1 emelet, ajtó:25. |
| Helyrajzi szám | : 34829/0/A/25 |
| Megnevezése | : egyéb helyiség |
| Terület | : 239 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : – |
| Terhek | : Egyéb elővásárlási jog a 34829/A/1 – 24 helyrajzi számú öröklások mindenkorai tulajdonosa |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Bérkocsis utca és a Bacsó Béla utca sarkán lévő társasház pincszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, metróval és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bérkocsis utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|--------------------------|---|
| Építés ideje | : 1900. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, átlagos állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, közepes állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, megfelelő állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : cserép és horganylemez, közepes állapotú |
| külső felületképzés: | kőborítású lábazat, kőporos vakolat, átlagos állapotú |
| <u>Értékelt ingatlan</u> | |
| külső nyílászárók | : fémszerkezetű ajtók és ablakok, ablakok fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak |
| belső nyílászárók | : fém- és faszerkezetű ajtók, gyenge állapotúak |
| padozat, burkolat | : beton, pvc burkolat, gyenge állapotban |
| belső felületképzés: | vakolt, festett, csempézett, lambériázott falak, gyenge állapotban |
| gépészet, hőleadók: | gázkazán, villanybojler |



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1900-ban épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Bérkocsis utca és a Bacsó Béla utca sarkán lévő társasház pinceszintjén található, a Bérkocsis utca felől önállóan megközelíthető, kettő bejáratral rendelkezik. A vizsgált ingatlan több helyiségre (raktár, iroda, mosdó, wc, közlekedő) osztott, melyek belmagassága 2,04 méter. A bejárat ajtó járdaszinttől mért magassága 1,82 m. A fémszerkezetű bejárai ajtók és ablakok, ablakok fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak. Belső nyílászárók fém- és faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, pvc burkolatú, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, gyenge állapotúak. A vízesedés miatt sok helyen vakolatleválás látható. Mosdó romos állapotú. Több helyiségben építési törmelék van.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: van, villanybojler biztosítja.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtést gázkazán adja. Hőleadókat nem találtunk.

Össességében az ingatlan gyenge, felújításra szoruló műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján egyéb helyiség megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|--|---|
| Ingatlan helyiségei | |
| Előtér | 9,36 |
| Közlekedő | 4,60 |
| WC | 1,20 |
| Mosdó | 3,80 |
| Üzemi helyiség | 92,16 |
| Közlekedő | 13,50 |
| Iroda | 25,17 |
| Előtér | 5,10 |
| Raktár | 4,95 |
| Raktár | 5,70 |
| Raktár | 46,76 |
| Raktár | 26,70 |
| Összesen | 239,00 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 239,00 |
| Tulajdoni lapszerinti terület (m²) | 239,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 239,0 m².



4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|--|---|---|---|--|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált ösztérülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása | Üzlet Bp., VIII. ker. Bérkocsis utca 18. pince 239 közműves 1900 tégla, felújítandó állapot | Üzlet Bp., VIII. ker. Baross utca pince 158 közműves 1890. tégla, felújítandó állapot 18 900 000 2023 ingatlan.com 33322049 | Üzlet Bp., VIII. ker. Körös utca pince 100 közműves 1900. tégla, átlagos állapot 25 000 000 2023 ing.com:32690148 | Üzlet Bp., VIII. ker. Kun utca pince 146 közműves 1894. tégla, közepes állapot 48 900 000 2023 ing.com:32946487 | Üzlet Bp., VIII. ker. Légszusz utca pince 91 közműves 1908. tégla, felújítandó áll. 29 900 000 2023 ing.com:32971164 | Üzlet Bp., VIII. ker. Mária utca pince 143 közműves 1870. tégla, felújított áll. 55 900 000 2023 ing.com:33099485 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 119 620 | 250 000 | 334 932 | 328 571 | 390 909 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció |
| elhelyezkedés (1) | | jobb | rosszabb | hasonló | hasonló | jobb |
| ingatlan mérete (2) | | -5% | kiseb | -10% | kiseb | -5% |
| használatosság (3) | | -5% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| közművek (4) | | 0% | hasonló | 0% | azonos | 0% |
| műszaki állapot (5) | | 0% | jobb | -5% | hasonló | 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | -10% | ajánlat | -10% | ajánlat | -10% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -20% | -20% | -20% | -20% | -25% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 95 696 | 200 000 | 267 945 | 262 857 | 293 182 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 223 936 | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 53 520 000 | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | 32 110 000 | | | | |
| | | azaz Ötvenhárommillió-ötszázhuszezer forint | | | | |
| | | azaz Harminckettőmillió-százötzezer forint | | | | |

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.350 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, pince, Baross utca | 160 | 300 000 | 1 875 |
| 2. Üzlet, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Üzlet, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Üzlet, pince, Szentkirályi utca | 115 | 250 000 | 2 174 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 500 |
| méret miatti korrekció | -10% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 350 |
| | | | |
| Megnevezés | Adatok, értékek | | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 239 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó | | | 322 650 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év | | | 3 871 800 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 2 903 850 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 87 116 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 87 116 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 116 154 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 290 385 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 2 613 465 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,5% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 34 846 200 |
| Befektetési kiadások | | | 7 000 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 27 846 200 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 27 850 000 |

| | |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | % |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 |
| Ország kockázat | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat | :1,9 |



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | |
|---|---|---|---|---|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Az ingatlan funkciója Település Utea, házszám Telek területe | Telek Bp., VIII. ker. Bérkocsis utca 18. 627 Vt-V/Cs-1 övezeti besorolási telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14 méter. | Építési telek Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 1036 Ln-1/M-1 övezeti besorolási telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Építési telek Bp., VIII. ker. Bókay János utca 407 Ln-2/C-1 övezeti besorolási telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter. | Építési telek Bp., VIII. ker. Lujza utca 438 Ln-1/M-3 övezeti besorolási telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Építési telek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 805 Ln-1/M-2 övezeti besorolási telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. |
| Jellemzők | Összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| Ajánlati ár Ft-ban | | 696 000 000 | 400 000 000 | 260 000 000 | 349 900 000 |
| Ajánlat ideje | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | | ing.com/32862349 | ing.com/30931303 | ing.com/33160224 | ing.com/33307222 |
| Fajlagos kínálási ár (Ft/m ²) | | 671 815 | 982 801 | 593 607 | 434 658 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció |
| elhelyezkedés (1) | | rosszabb 5% | rosszabb 5% | rosszabb 5% | rosszabb 5% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb 5% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| beépíthetőség (3) | | kisebb 15% | hasonló 0% | kisebb 25% | kisebb 20% |
| használhatóság (4) | | azonos 0% | azonos 0% | azonos 0% | azonos 0% |
| közvetlen közlekedés (5) | | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | 15% | -5% | 20% | 15% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 772 587 | 933 661 | 712 329 | 499 857 |
| A figyelembe vett súlysúlyszámok | | 25% | 25% | 25% | 25% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 604 644 | | | |

| | | |
|---|------------|---|
| Teleknagyság (m ²) | 627 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 584 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 37 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 604 644 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 22 100 000 | azaz Huszonkettőmillió-egyszázezer forint |



4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 53 520 000 | 27 846 200 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 45 820 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Bérkocsis utca 18. szám (34829/0/A/25 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

45.820.000 Ft-ban,

azaz

Negyvenötmillió-nyolcszázhuszezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.



Toronyi Ferenc

**Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002**

Grifton Property Kft.

1042 Budapest, József Attila u. 4-6.

Adószám: 22679026-2-41

Cg.: 01-09-938664





5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

16/20



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75005/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34829/0/A/25 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Bérkocsis utca 18. - 1. emelet. ajtó:25.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| egyéb helyiség | 239 | 0 0 | 584/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.02.13 | | | | |

2. bejegyző határozat: 37552/1994/1994.01.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 37552/1994/1994.01.24

üzem.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37552/1994/1994.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 37552/1994/1994.01.24

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37552/1994/1994.01.24

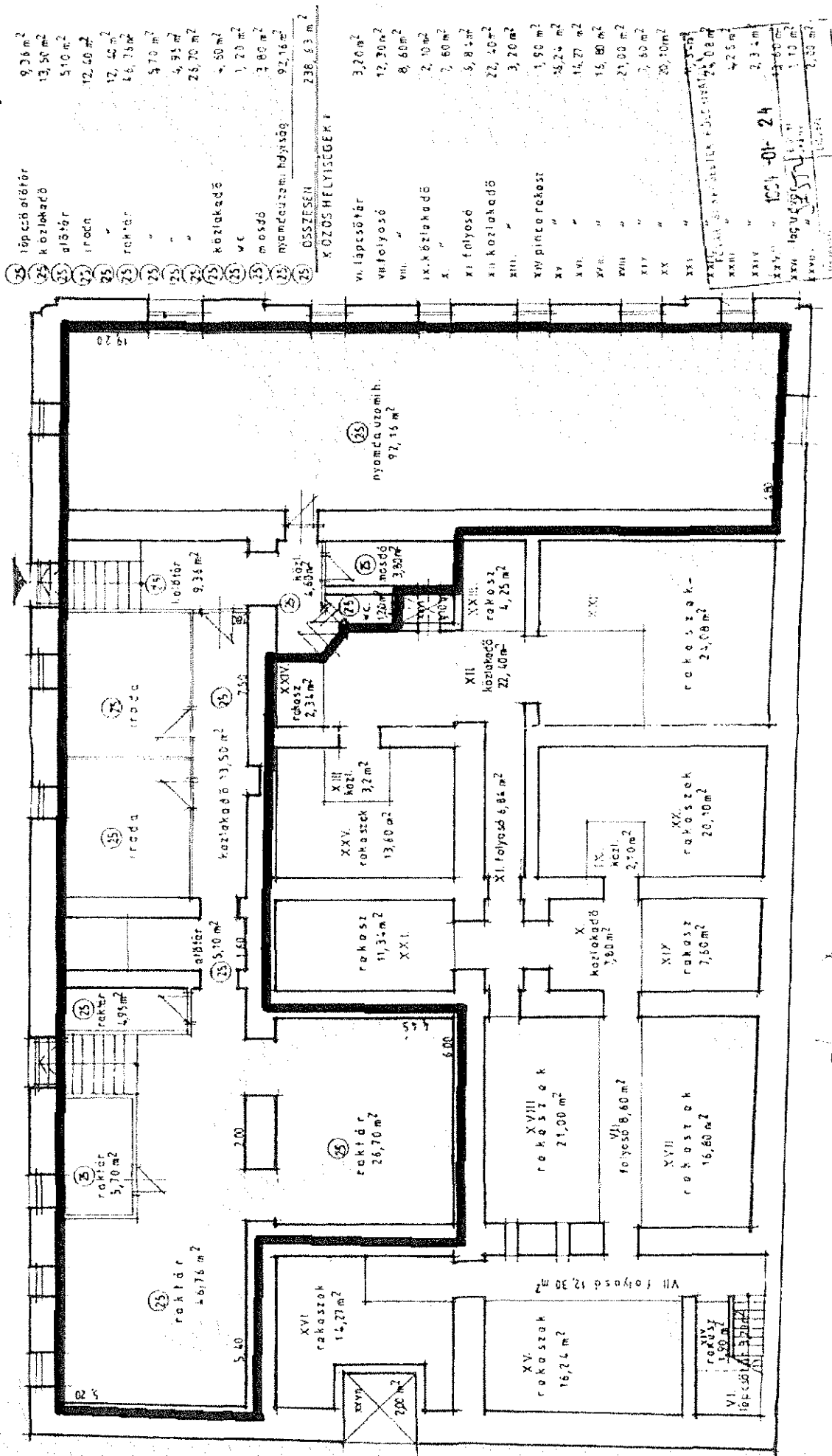
Egyéb elővásárlási jog a 34.829/A/1 - 24 helyrajzi számú öröklások mindenkori tulajdonosa.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Price approx 1:100

KULON TULAJ DONORS



| | | |
|----------------------------|--------|-------|
| URBS. KFT. BUDAPESTI 11.2. | AVSZ. | M = |
| csúsztime | 34.629 | 7.100 |
| EF VI BÉRKOSZ 11.18 | | |
| PINCE ALAPRAJZ | 493.2. | F = 1 |
| KÉSZÍTETTE : KÖVÉSSY | | |

22

URBS

Társasházakat képviselő
épületfenntartó és
ingatlanforgalmazó Kft.

Budapest VII. ker.
Wesselényi u. 41.

| | |
|---------------------------------|--------------|
| FŐVÁROSI KÖZÜLETEK FÖLDHIVATALA | |
| Évesítés: | 1994 -01- 24 |
| 24552 | STANB: |
| STANB: | STANB: |

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITO OKIRAT

JÖZSEF ÁRKAI JÖZSEF ÁRKAI
KÖZVÁROSI KÖZÜLETEK FÖLDHIVATALA

| | |
|--------------|---------|
| 1997 FEBR 26 | 3189/97 |
| STANB: | STANB: |

Cím: Bp. VIII. ker. Bérkocsis u. 18. sz.

Hrsz: 34829

Tulajdoni lap sz.: 319

319/0-21

1994. II. 24

In

STANB:

Tartalom: Alapító okirat 16 lap

Műszaki leírás 16 lap

Tervrajzok 1 - 6 -ig

91. II 24

In

(1-6)

Budapest VIII. ker. Bérkocsis u. 18. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 319 tulajdoni lapon 34829 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 627 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Bérkocsis u. 18. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Ór u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat /1993. (X.18.) számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.
A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 627 m² területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

24

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbenső födégek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapu, lépcsőházak lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- IV. Közös gépészeti berendezések: televízió vezetékek, antenna.
- 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 vezetékéig
 - szennyvízcsatorna-hálózat a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten

| | |
|--------------------|----------|
| VI. Lépcsőter | 1,90 m2 |
| VII. Folyosó | 12,30 m2 |
| VIII. Folyosó | 8,60 m2 |
| IX. Közlekedő | 2,10 m2 |
| X. Közlekedő | 7,80 m2 |
| XI. Folyosó | 6,84 m2 |
| XII. Közlekedő | 22,40 m2 |
| XIII. Közlekedő | 3,20 m2 |
| XV. Pincerekesz | 16,24 m2 |
| XVI. Pincerekesz | 14,27 m2 |
| XVII. Pincerekesz | 16,80 m2 |
| XVIII. Pincerekesz | 21,00 m2 |
| XIX. Pincerekesz | 7,60 m2 |
| XX. Pincerekesz | 20,10 m2 |
| XXI. Pincerekesz | 11,34 m2 |
| XXII. Pincerekesz | 24,08 m2 |
| XXIII. Pincerekesz | 4,25 m2 |
| XXIV. Pincerekesz | 2,34 m2 |
| XXV. Pincerekesz | 13,60 m2 |
| XXVI. Légudvar | 1,10 m2 |
| XXVII. Légudvar | 2,00 m2 |

221,76 m2

25

Földszinten

| | |
|--------------------|----------|
| XXVIII. Kapuelőter | 9,72 m2 |
| XXIX. Lépcsőház | 18,39 m2 |
| XXX. Melléklepcső | 7,90 m2 |
| XXXI. Belsőudvar | 98,38 m2 |

134,39 m2

I. emeleten

| | |
|---------------------|----------|
| XXXII. Lépcsőház | 18,39 m2 |
| XXXIII. Külső WC | 2,00 m2 |
| XXXIV. Melléklepcső | 7,10 m2 |
| XXXV. Függőfolyosó | 12,60 m2 |
| XXXVI. Függőfolyosó | 8,90 m2 |

48,99 m2

II. emeleten

| | |
|---------------------|----------|
| XXXVII. Lépcsőház | 18,39 m2 |
| XXXVIII. Külső WC | 2,00 m2 |
| XXXIX. Melléklepcső | 7,10 m2 |
| XL. Függőfolyosó | 12,60 m2 |
| XLI. Függőfolyosó | 8,90 m2 |

48,99 m2

III. emeleten

| | |
|--------------------|----------|
| XLII. Lépcsőház | 18,39 m2 |
| XLIII. Külső WC | 2,00 m2 |
| XLIV. Melléklepcső | 7,10 m2 |
| XLV. Függőfolyosó | 12,60 m2 |
| XLVI. Függőfolyosó | 8,90 m2 |

48,99 m2

Padlástérben

| | |
|---------------------|-----------|
| XLVII. Melléklepcső | 7,10 m2 |
| XLVIII. Mosókonyha | 19,88 m2 |
| XLIX. Legakna | 1,00 m2 |
| L. Padlástér | 420,00 m2 |
| LI. Előter | 2,38 m2 |

450,36 m2

Osztatlan közös terület (VI.-LI.) összesen: 953 m2.

26

- 19./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 3. sz. alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 60 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

363/10.000 hányad.

- 20./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 4. sz. alatti 3 szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 100 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

606/10.000 hányad.

- 21./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 2/a. sz. alatti 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 74 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

449/10.000 hányad.

- 22./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 2. sz. alatti 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 68 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

412/10.000 hányad.

- 23./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 1. sz. alatti 4 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 95 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

576/10.000 hányad.

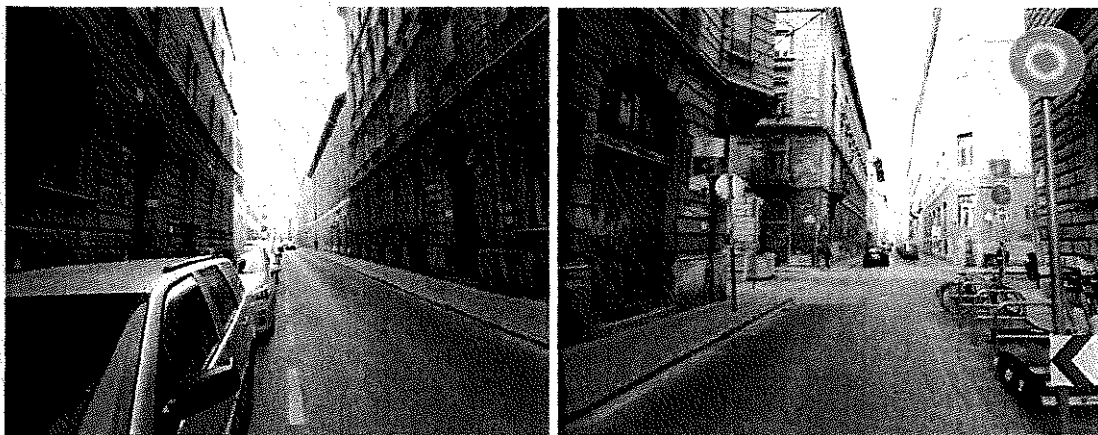
- 24./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24./ számmal jelölt, a természetben a padlás térben található egy helyiségből álló szükséglakás 12 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

73/10.000 hányad.

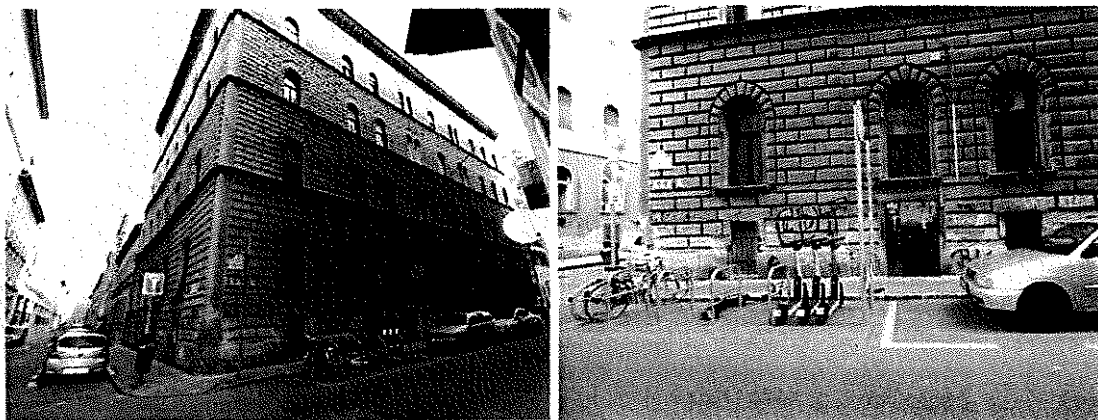
- 25./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25./ számmal jelölt, a természetben a pincészsínten található nem lakás rendeltetésű nyomdaüzemi helyiség, 2 iroda, lépcsőelőtér, közlekedő, előtér, 4 raktár, közlekedő, mosdó, WC helyiségekből álló Nyomda helyiségcsoport összesen 239 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

584/10.000 hányad.

1084 Budapest, Bérkocsis utca 18. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 34829/0/A/25)

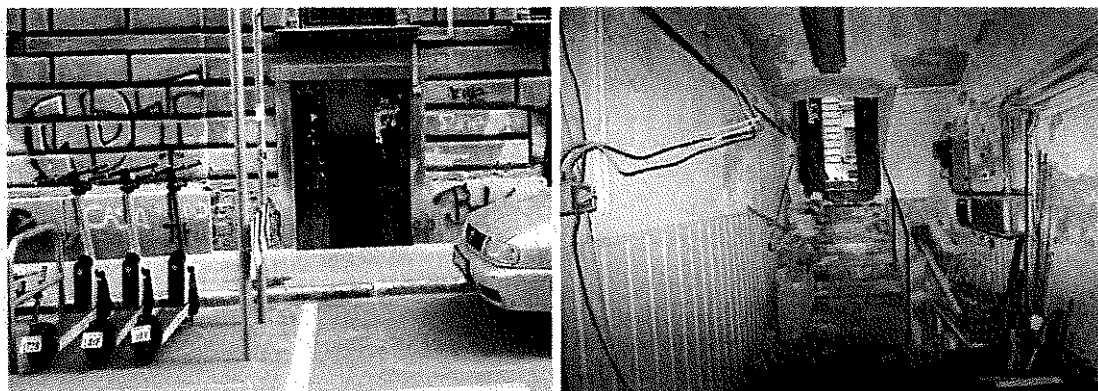


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja

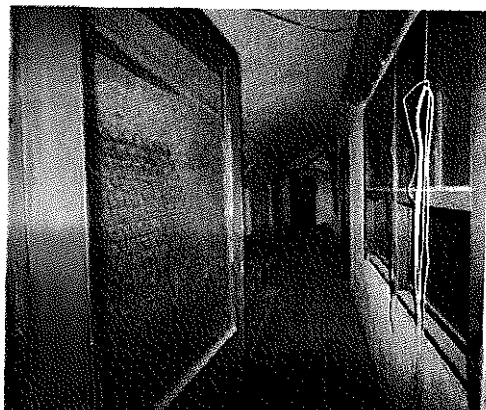


A vizsgált ingatlan bejárata

2023. február 28.

28

1084 Budapest, Bérkocsis utca 18. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 34829/0/A/25)



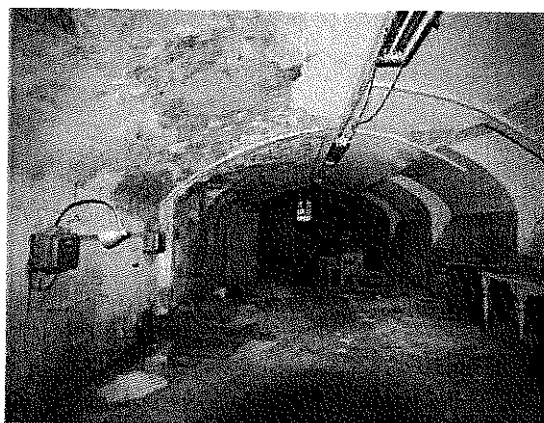
Közlekedő



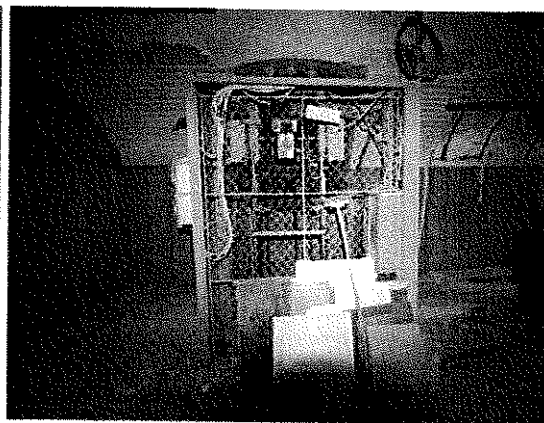
Raktár



Raktár



Raktár



Üzemen kívüli teherlift

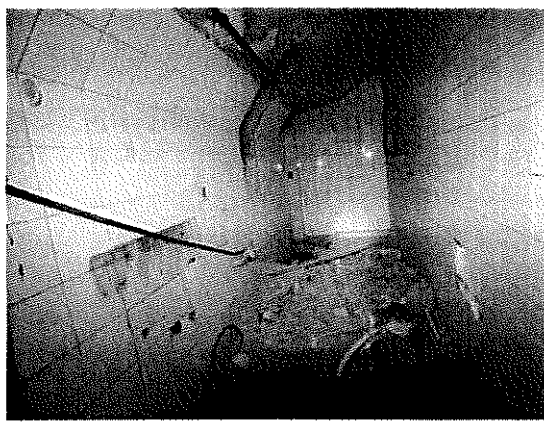
2023. február 28.

29

1084 Budapest, Bérkocsis utca 18. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 34829/0/A/25)



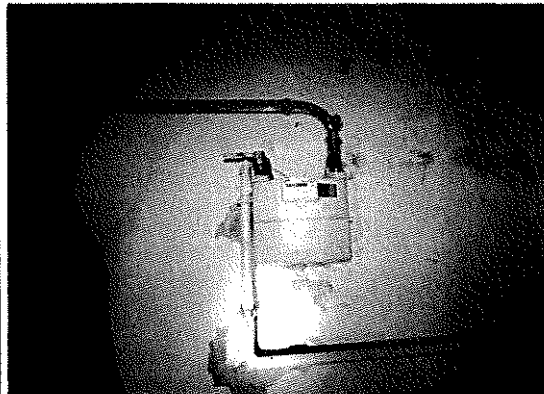
Iroda



Mosdó + wc



Gázkazán



Gázóra



Vízóra



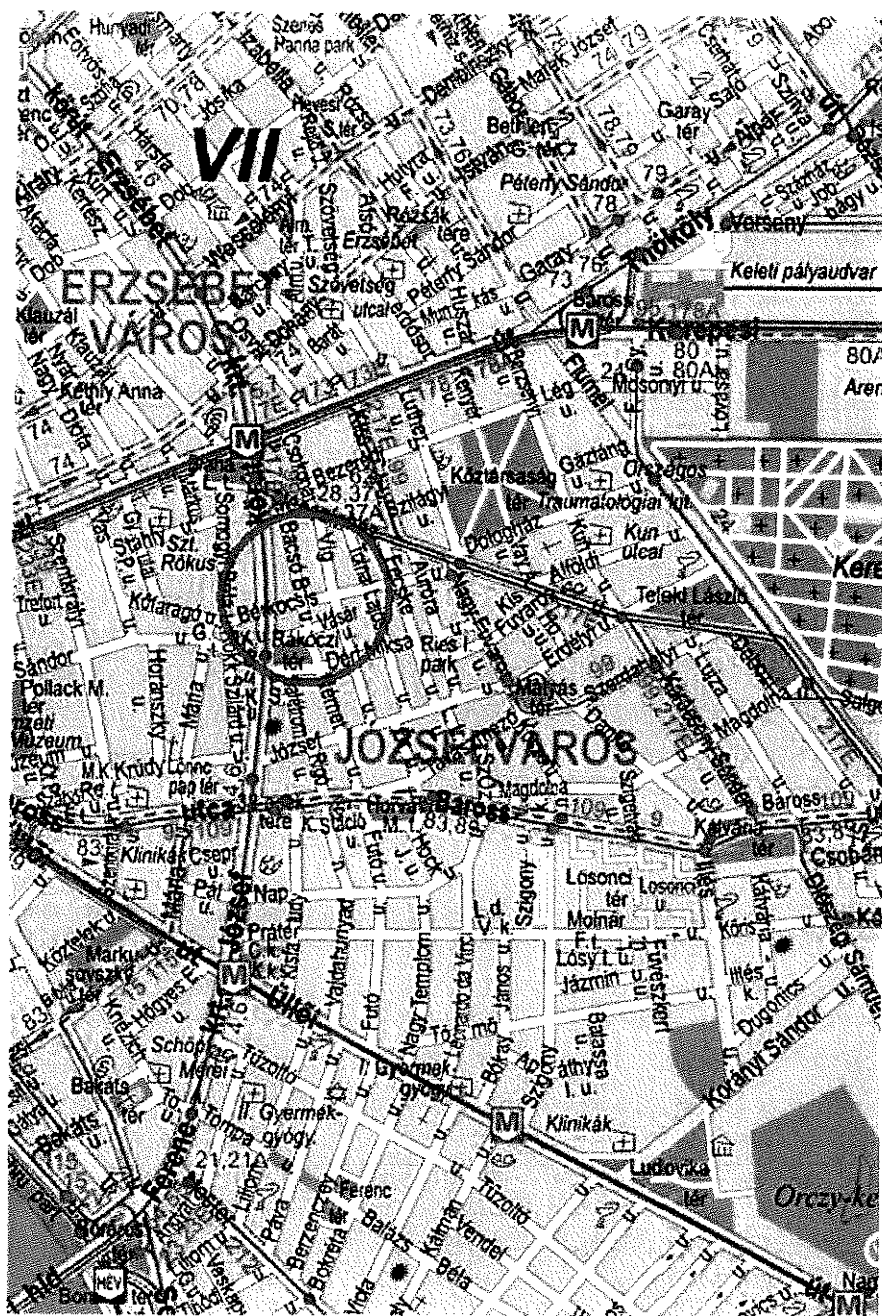
Villanyóra

2023. február 28.

Handwritten signature and date: 20

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bérkocsis utca 18.



3 sz. melléklet
LHE 2023.03.17.

GRIFTON

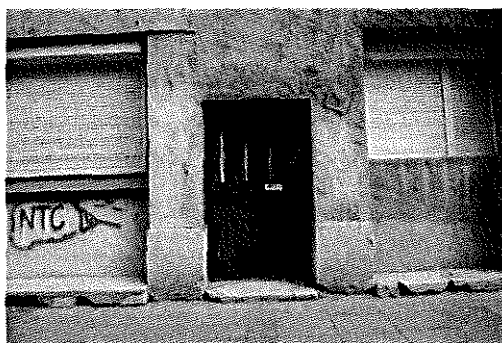
Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bókay János utca 50.-1.em.l. (Hrsz.: 36235/2/A/1)

GRIFTON

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bókay János utca 50. szám (hrszt.:36235/2/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pincszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről



| | |
|--------------------|----------------|
| Tulajdonosi adatok | |
| Értékelési dátum: | |
| iktatás dátuma: | iktatószám: |
| 2023-03-22 | LHE/236-1/2023 |
| Ügyintéző | |
| Melléklet | |

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.



32

**GRIFTON**

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bókay János utca 50.-1.em.1. (Hrsz.: 36235/2/A/1)

2

**ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bókay János utca 50. -1 emelet, ajtó:1.
Hrsz. : 36235/2/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest VIII. Kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : nincs
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 44 m²
Belmagasság : 2,35 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 2,15 méter
Eszmei hányad : 78/1.000
Társasház telkének területe : 256 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

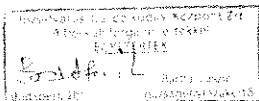
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 147.045,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 6.470.000,- Ft
azaz Hatmillió-négyszázhetvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 12.000.000,- Ft
azaz Tizenkettőmillió forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 4.780.000,- Ft
azaz Négy millió-hétszáznyolcvanezer forint

Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023 MÁRC 14.



Grifton Property Kft.

1042 Budapest, József Attila utca 4-6
Adószám: 22679026-2-41
Céginformáció: 09-938564

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 03451/2002

33



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1083 Budapest, Bókay János utca 50. szám alatti, 36235/2/A/1 hrsz-ú pinceszinti üzlethelyiség értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintrajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

34

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|---|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1083 Budapest, Bókay János utca 50. -1.emelet, ajtó:1. |
| Helyrajzi szám | : 36235/2/A/1 |
| Megnevezése | : üzlethelyiség |
| Terület | : 44 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : Budapest VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : – |
| Terhek | : – |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Bókay János utcában, a Tömő utca és a Corvin sétány között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlan nem rendelkezik közművel. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bókay János utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|---------------------|---|
| Építés ideje | : 1932. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : sávalap, állapot nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapot nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, átlagos állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerenda, átlagos állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, közepes állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : bitumenes lemez, megfelelő állapotú |
| külső felületképzés | : kőborítású lábazat, kőporos vakolat, rossz állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|---------------------|--|
| külső nyílászárók | : fém szerkezetű ajtó, gyenge állapotú |
| belső nyílászárók | : - |
| padozat, burkolat | : beton, rossz állapotban |
| belső felületképzés | : vakolatlan falak, rossz állapotban |
| gépészet, hőleadók | : - |

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1932-ben épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Bókay János utcában, a Tömő utca és a Corvin sétány között lévő társasház pincéjében található, a Bókay János utcáról önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan egy helyiségből áll, melynek belmagassága 2,35 méter. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 2,15 m. A fémszerkezetű ajtó gyenge állapotú. A padozat beton, rossz állapotú. A falak vakolatlanok, rossz állapotúak. Az ingatlan teljes területén faoszlopokkal aládúcolt. A vizsgált ingatlanban a szemle során építési törmelék volt.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Üzlethelyiség | 44,00 |
| Összesen | 44,00 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 44,00 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m²) | 44,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 44,0 m².



GRIFTON 6

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bókay János utca 50.-I.em.l. (Hrsz.: 36235/2/4/1)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|--|---|---|--|--|---|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált összterülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása | Üzlet Bp., VIII. ker. Bókay János utca 50. pince 44 közút nélküli 1932. tégla, felújítandó állapot | Üzlet Bp., VIII. ker. II. János Pál pápa tér pince 66 közút 1889 tégla, felújítandó állapot 17 400 000 2023 ingatlan.com 33375949 | Üzlet Bp., VIII. ker. Kőrös utca pince 100 közút 1900. tégla, átlagos állapot 25 000 000 2023 ing.com:32690148 | Üzlet Bp., VIII. ker. Práter utca pince 64 közút nélküli 1898 tégla, felújítandó áll. 6 800 000 2023 adatbázis | Üzlet Bp., VIII. ker. Salétrom utca pince 72 közút 1900 tégla, felújított áll. 21 490 000 2023 ing.com:33259253 | Üzlet Bp., VIII. ker. Rákóczi tér pince 137 közút 1899. tégla, felújítandó áll. 30 000 000 2023 ing.com:32921667 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 263 636 | 250 000 | 106 250 | 298 472 | 218 978 |
| Korrektoriós tényezők | | Százalékos korrekció | | | | |
| elhelyezkedés (1) ingatlan mérete (2) használhatóság (3) közút (4) műszaki állapot (5) ajánlati vagy eladási ár (6) | | hasonló | rosszabb | hasonló | jobb | jobb |
| | | 0% | 5% | 0% | -5% | -5% |
| | | hasonló | nagyobb | hasonló | hasonló | nagyobb |
| | | 0% | 5% | 5% | 0% | 10% |
| | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | jobb | jobb | azonos | jobb | jobb |
| | | -10% | -10% | 0% | -10% | -10% |
| | | hasonló | jobb | hasonló | jobb | hasonló |
| | | 0% | -5% | 0% | -10% | 0% |
| | | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat |
| | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | -20% | -15% | -5% | -35% | -15% |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 210 909 | 212 500 | 100 938 | 194 007 | 186 131 |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 180 897 | 7 960 000 | 4 780 000 | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | | | | | |
| | | azaz Hétmillió-kilencszázhatvan ezer forint | | | | |
| | | azaz Négy millió-hétszáznyolcvan ezer forint | | | | |

37

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.260 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, pince, Bacsó Béla utca | 65 | 100 000 | 1 538 |
| 2. Üzlet, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Üzlet, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Üzlet, pince, Szigony utca | 64 | 84 000 | 1 313 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| korrekció | 0% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| | | | |
| Megnevezés | Adatok, értékek | | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 44 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó | | | 55 440 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év | | | 665 280 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 498 960 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 14 969 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 14 969 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 19 958 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 49 896 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 449 064 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,5% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 5 987 520 |
| Befektetési kiadások | | | 3 000 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 2 987 520 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 2 990 000 |
| | | | |
| Tőkésítési ráta becslése: | % | | |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 | | |
| Ország kockázat | :1,1 | | |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 | | |
| Ingatlan típus kockázat | :1,9 | | |

38

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|----------|------|----------|------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | | | | |
| Az ingatlan funkciója | Telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek | | | | |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | | | | |
| Utca, házszám | Bókay János utca 50. | Bauer Sándor utca | Bókay János utca | Lujza utca | Magdolna utca | | | | |
| Telek területe | 256 | 1036 | 407 | 438 | 805 | | | | |
| Jellemzők | Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, színterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter. | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, színterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, színterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter. | Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, színterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, színterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | | | | |
| Közművesítettég | Összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | | | | |
| Ajánlati ár Ft-ban | | 696 000 000 | 400 000 000 | 260 000 000 | 349 900 000 | | | | |
| Ajánlat ideje | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | | | | |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | | ing.com/32862349 | ing.com/30931303 | ing.com/33160224 | ing.com/33307222 | | | | |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 671 815 | 982 801 | 593 607 | 434 658 | | | | |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | | | | |
| elhelyezkedés (1) | | rosszabb | 5% | hasonló | 0% | rosszabb | 5% | rosszabb | 5% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb | 10% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | nagyobb | 5% |
| beépíthetőség (3) | | kisebb | 15% | hasonló | 0% | kisebb | 25% | kisebb | 20% |
| használatosság (4) | | azonos | 0% | azonos | 0% | azonos | 0% | azonos | 0% |
| közművesítettég (5) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat | -10% | ajánlat | -10% | ajánlat | -10% | ajánlat | -10% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | 20% | | -10% | | 20% | | 20% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 606 178 | | 884 521 | | 712 329 | | 521 590 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 100% | | 25% | | 25% | | 25% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 600 757 | | | | | | | |

| | | |
|--|------------|------------------------------|
| Teleknagyság (m ²) | 256 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 1 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 78 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 20 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 600 757 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 12 000 000 | azaz Tizenkettőmillió forint |

**4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 7 960 000 | 2 987 520 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 6 470 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1083 Budapest, Bókay János utca 50. szám (36235/2/A/1 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

6.470.000 Ft-ban,

azaz

Hatmillió-négyszázhetvenezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifon Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg. 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

1042



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75051/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36235/2/A/1 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Bókay János utca 50. - 1. emelet. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|---------------|----|-----|---------|---------------|
| üzlethelyiség | 44 | 0 0 | 78/1000 | önkormányzati |
|---------------|----|-----|---------|---------------|

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 178261/1995/1995.09.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 178261/1995/1995.09.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993/1993.11.01

jogcím: eredeti felvétel 178261/1995/1995.09.26

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

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

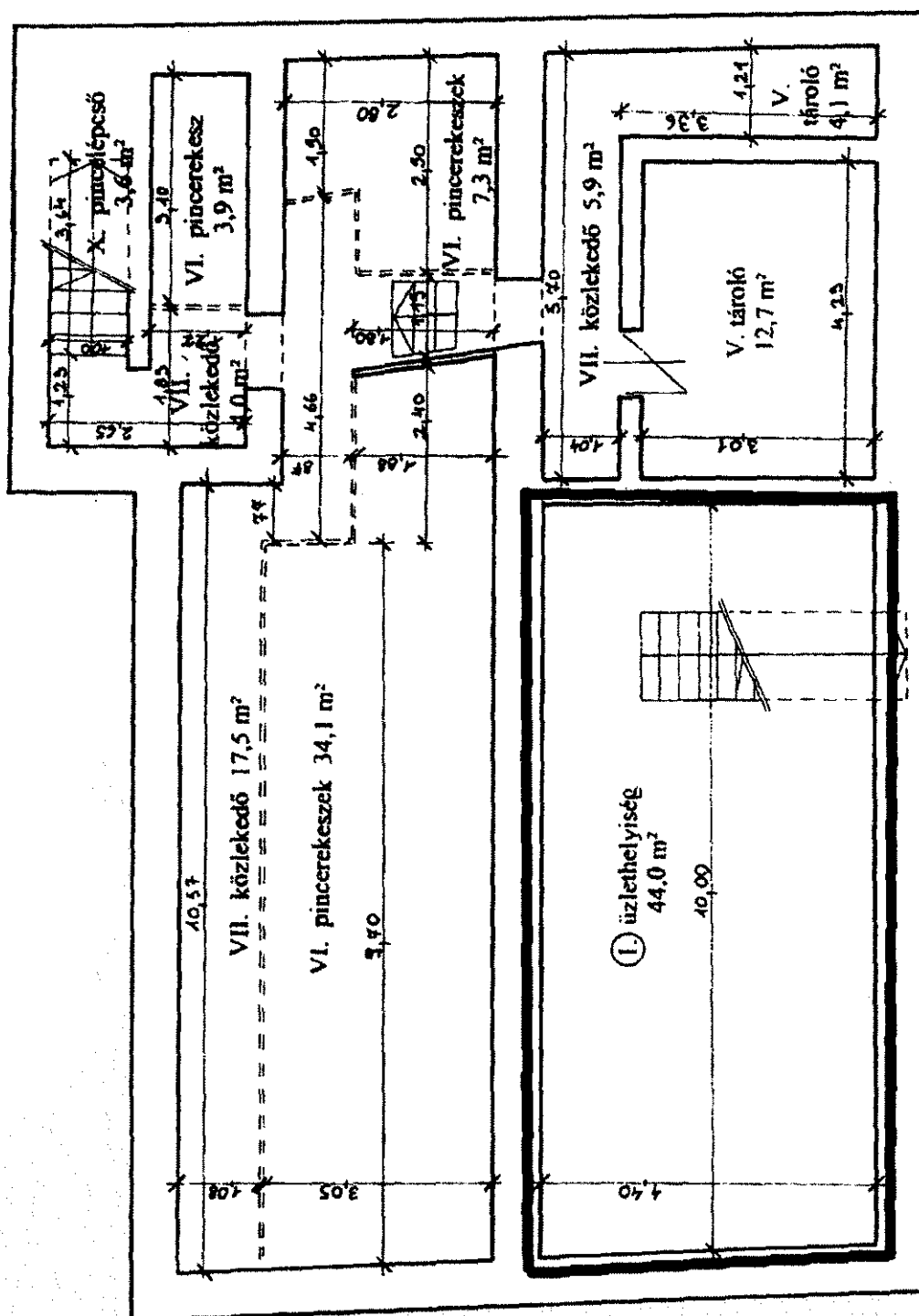
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

43



① albetű 44,0 m²

Közös tulajdonban lévő helyiségek:

| | |
|-------------------|---------|
| V. tároló | 12,7 m² |
| V. tároló | 4,1 m² |
| VI. pincerekeszek | 3,9 m² |
| VI. pincerekeszek | 34,1 m² |
| VI. pincerekeszek | 7,3 m² |
| VII. közlekedő | 4,0 m² |
| VII. közlekedő | 17,5 m² |
| VII. közlekedő | 5,9 m² |
| X. pincelépcső | 3,6 m² |

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 1551. tulajdoni lapon 36235/2. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Bokay János utca 50. sz. alatt, 256 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII.tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (256 m²) területe, és az azon lévő udvar 138,7 m² alapterülettel, és téglakerítés (24 fm.), térburkolat.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek.



45

- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt,
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- V. Az épület közös tárolói 16,80 m² alapterülettel.
- VI. Az épület pincei rekeszei 45,30 m² alapterülettel
- VII. Az épület közlekedői (pince) 27,40 m² alapterülettel
- VIII. Az épület kapualja 16,10 m² alapterülettel
- IX. Az épület lépcsőházai (fsz, I.em, II.em, III.em,) 54,20 m² alapterülettel
- X. Az épület pincelépcsője 3,60 m² alapterülettel.
- XI. Az épület fsz. tárolója 13,80 m² alapterülettel
- XII. Az épület közös tulajdonu lakatos szerkezetei.
- XIII. Az épület világítóudvarai 3,70 m² alapterülettel
- XIV. Az épület függőfolyosói (I.em, II.em, III.em,) 32,70 m² alapterülettel
- XV. Az épület padlásfeljárója 6,20 m² alapterülettel.
- XVI. Az épület tetőtere 147,80 m² alapterülettel.
- XVII. Az épület tetőtéri tárolója 10,10 m² alapterülettel.
- XVIII. Az épület fsz.-i közös WC-e 1,00 m² alapterülettel.
- XIX. Az épület külső homlokzatai lábazattal, és bádogos szerkezettel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek vakolatai és burkolatai.
- XX. Az épület külső nyílászárói, és a közös tulajdoni területek nyílászárói.
- XXI. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig, vagy a külön tulajdonú vízóráig.
- XXII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig.
- XXIII. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XXIV. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig

XXV. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

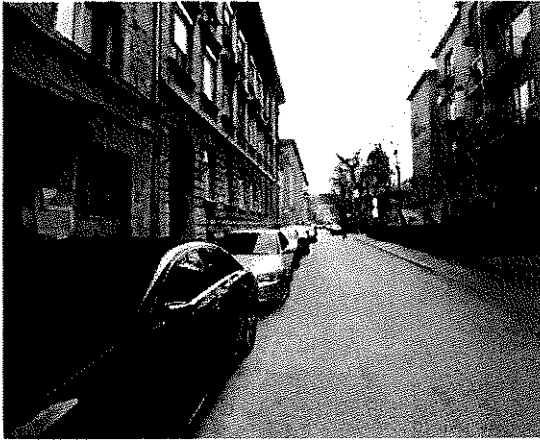
A közös tulajdon 1000/1000 eszmei hányadból áll. A VI. számmal jelzett pincei rekeszek a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

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

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1. számmal jelölt alagsor-i nem lakáscélú helyiség (üzlethelyiség) 44 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 78/1000 hányadrész.**
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2. számmal jelölt fszt. 3. ajtószámu, szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 18,7 m² (19 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 33/1000 hányadrész.**
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu, 3 szoba, fürdőszoba, közlekedő, konyha helyiségekből álló öröklakás 58,7 m² (59 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 104/1000 hányadrész.**
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4. számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu, szoba, WC, fürdőszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, 33,6 m² (34 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 59/1000 hányadrész.**
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt I.em. 1. ajtószámu, 2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra, előszoba helyiségekből álló öröklakás 59,7 m² (60 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 105/1000 hányadrész.**
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt I.em. 2. ajtószámu, szoba, kamra, fürdőszoba, konyha, előszoba helyiségekből álló öröklakás 38,6 m² (39 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 68/1000 hányadrész.**

1083 Budapest, Bókay János utca 50. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 36235/2/A/1)



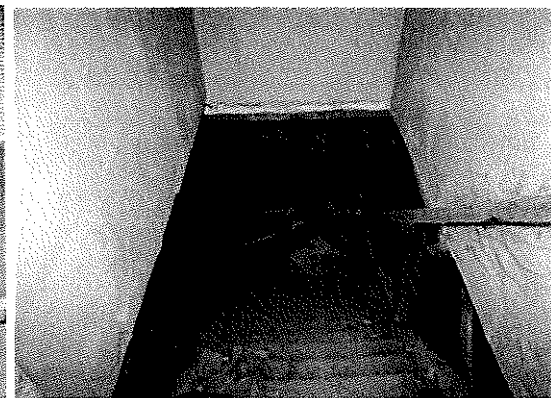
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



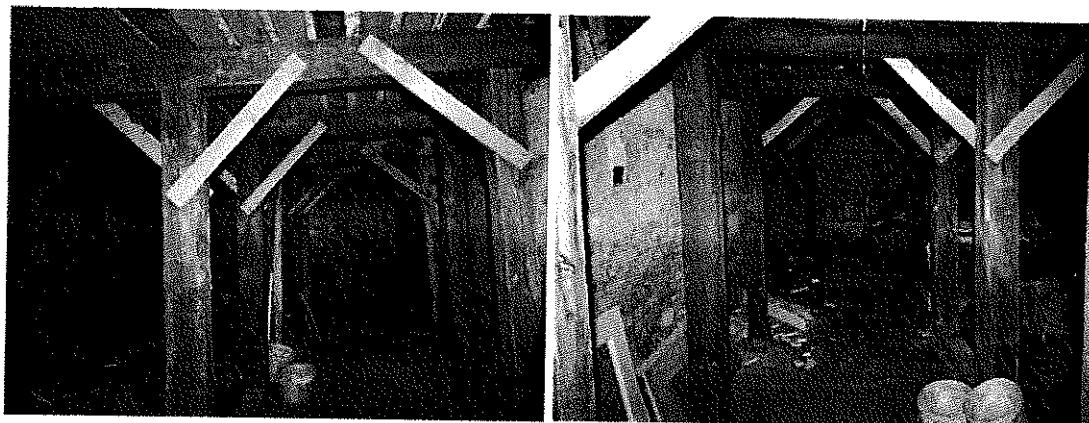
A vizsgált ingatlan utcai frontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2023. február 27.

1083 Budapest, Bókay János utca 50. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 36235/2/A/1)



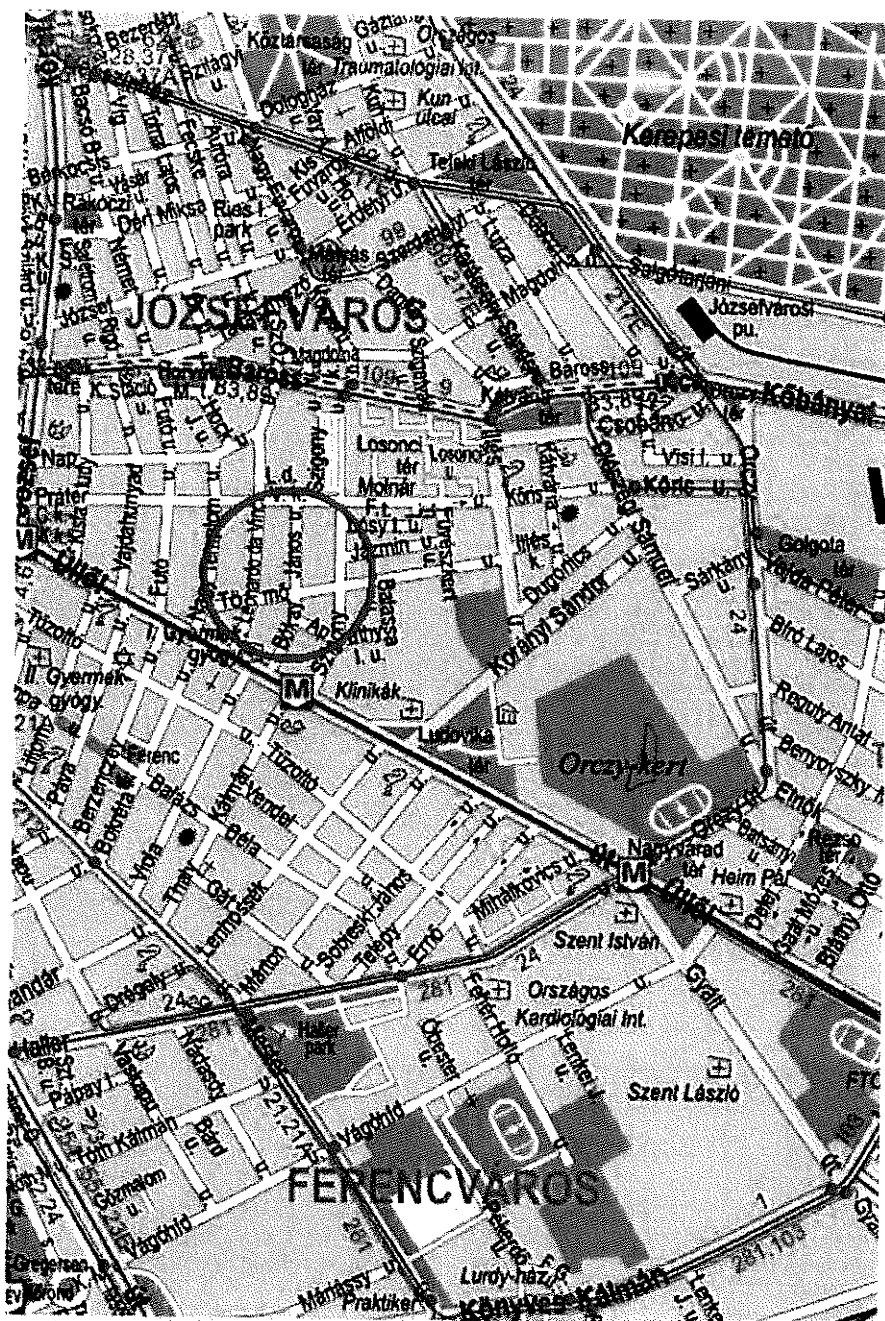
Üzlettér

2023. február 27.

[Handwritten signature]
49

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bókay János utca 50.





JGK-0000695386

4.22. melléklet
LHE 2023.03.17

GR



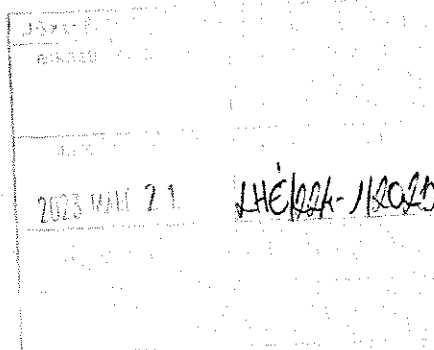
GRIFTON

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nagy Fuváros utca 14. pince (Hrsz.: 35063/0/A/1)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Nagy Fuváros utca 14. szám (hrsz.:35063/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pinceszinti raktár forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.

57

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Nagy Fuvaros utca 14. pincszint
Hrsz. : 35063/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (udvari)
Közmű-ellátottság : víz
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 70 m²
Belmagasság : 2,83 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,92 méter
Eszmei hányad : 523/10.000
Társasház telkének területe : 804 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

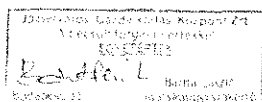
Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 122.000,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 8.540.000,- Ft
azaz Nyolcmillió-ötszáznegyvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 20.100.000,- Ft
azaz Húszmillió-egyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 4.790.000,- Ft
azaz Négymillió-hétszázkilencvenezer forint

Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023 MÁRC 14.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila utca 4-6
Adószám: 22679026-2-41
Cg. 01-09-0386-4



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

I. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 14. szám alatti, 35063/0/A/1 hrsz-ú pince raktár értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintrajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|--|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 14. pincszint |
| Helyrajzi szám | : 35063/0/A/1 |
| Megnevezése | : raktár |
| Terület | : 70 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : – |
| Terhek | : – |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Nagy Fuvaros utcában, a Népszínház utca és a Kis Fuvaros utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban csak víz közmű van. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nagy Fuvaros utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|---------------------|---|
| Építés ideje | : 1890. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, átlagos állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, átlagos állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, közepes állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : cserép, megfelelő állapotú |
| külső felületképzés | : kőborítású lábazat, kőporos vakolat, megfelelő állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|---------------------|---|
| külső nyílászárók | : faszerkezetű ajtó és ablakok, gyenge állapotúak |
| belső nyílászárók | : faszerkezetű ajtó, gyenge állapotú |
| padozat, burkolat | : föld, gyenge állapotban |
| belső felületképzés | : vakolatlan falak, rossz állapotban |
| gépészet, hőleadók | : - |



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1890-ben épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Nagy Fuvaros utcában, a Népszínház utca és a Kis Fuvaros utca között lévő társasház pincéjében található, a társasház udvaráról önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan kettő raktárhelyiségre osztott, melynek belmagassága 2,83 méter, a bejáratú ajtó járdaszinttől mért magassága 1,92 m. Az ingatlan össze van nyitva a 35063/0/A/2 hrsz.-ú ingatlannal. A faszerkezetű ajtó és ablakok gyenge állapotúak. Belső nyílászáró faszerkezetű, gyenge állapotú. A föld rossz állapotú. A falak vakolatlanok, rossz állapotúak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: nincs

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Össességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|---|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Lépcső | 7,45 |
| Raktár | 15,03 |
| Raktár | 47,70 |
| Összesen | 70,18 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²) | 70,18 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m ²) | 70,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 70,0 m².

 55



GRIFTON 6

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nagy Fuváros utca 14. pince (Hrsz.: 35063/0/4/1)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince raktárak aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|--|---|--|--|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált ösztérülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása | Raktár Bp., VIII. ker. Nagy Fuváros utca 14. pince 70 víz 1890 tégla, felújítandó állapot | Raktár Bp., VIII. ker. Baross utca pince 80 viz, csatorna 1901. 7 000 000 2023 ingatlan.com 33082671 | Raktár Bp., VIII. ker. Déri Miksa utca pince 157 villany 1900. 19 900 000 2023 ing.com:32807889 | Raktár Bp., VIII. ker. Károcsy Sándor u. pince 125 villany 1885. 13 900 000 2023 ing.com:32900740 | Raktár Bp., VIII. ker. Kis Fuváros utca pince 90 közműves 1898. 14 800 000 2023 ing.com:33028012 | Raktár Bp., VIII. ker. Rákóczi tér pince 150 közműves 1899. 32 500 000 2023 ing.com:32402469 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 87 500 | 126 752 | 111 200 | 164 444 | 216 667 |
| Korrektíós tényezők | | Százalékos korrekció | | | | |
| A piaci korrekció mértéke összesen | elhelyezkedés (1) | hasonló | hasonló | rosszabb | hasonló | jobb |
| | ingatlan mérete (2) | hasonló | hasonló | nagyobb | hasonló | nagyobb |
| | használatosság (3) | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| | közművek (4) | jobb | azonos | azonos | jobb | jobb |
| | műszaki állapot (5) | hasonló | jobb | hasonló | jobb | jobb |
| | ajánlati vagy eladási ár (6) | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -15% | -15% | 0% | -30% | -25% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 74 375 | 107 739 | 111 200 | 115 111 | 162 500 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 100% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 114 185 | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 7 990 000 | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | 4 790 000 | | | | |
| | | azaz Hétmillió-kilencszázkilencvenezer forint | | | | |
| | | azaz Négy millió-hétszázkilencvenezer forint | | | | |

56

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.260 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Raktár, pince, Bacsó Béla utca | 65 | 100 000 | 1 538 |
| 2. Raktár, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Raktár, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Raktár, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Raktár, pince, Szigony utca | 64 | 84 000 | 1 313 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| korrekció | 0% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| Megnevezés | | Adatok, értékek | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 70 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó | | | 88 200 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év | | | 1 058 400 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 793 800 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 23 814 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 23 814 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 31 752 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 79 380 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 714 420 |
| Tőkésítési ráta | | | 6,0% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 11 907 000 |
| Befektetési kiadások | | | 2 100 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 9 807 000 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 9 810 000 |
| Tőkésítési ráta becslése: | | % | |
| Kockázatmentes kamatláb | | :2,5 | |
| Ország kockázat | | :1,1 | |
| Ingatlanpiaci kockázat | | :2,0 | |
| Ingatlan típus kockázat | | :0,4 | |

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Az ingatlan funkciója | Telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Nagy Fuváros utca 14. | Bauer Sándor utca | Bókay János utca | Lujza utca | Magdolna utca |
| Telek területe | 804 | 1 036 | 407 | 438 | 895 |
| | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter. | Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,3 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. |
| Jellemzők | Összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| Közművesítetttség | | | | | |
| Ajánlati ár Ft-ban | | 696 000 000 | 400 000 000 | 260 000 000 | 349 900 000 |
| Ajánlat ideje | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | | ing.com/32862349 | ing.com/30931303 | ing.com/33160224 | ing.com/33307222 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 671 815 | 982 801 | 593 607 | 434 658 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | |
| elhelyezkedés (1) | | hasonló | 0% | rosszabb | 5% |
| ingatlan mérete (2) | | hasonló | 0% | kisebb | -5% |
| beépíthetőség (3) | | hasonló | 0% | kisebb | 15% |
| használhatóság (4) | | azonos | 0% | azonos | 0% |
| közművesítetttség (5) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat | -10% | ajánlat | -10% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -10% | | -5% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 604 633 | | 412 925 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | 100% | 25% | | 25% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | 478 970 | | | | |

| | | |
|---|-------------------|---|
| Teleknagyság (m ²) | 804 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 523 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 42 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 478 970 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 20 100 000 | azaz Húszmillió-egyszázezer forint |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 7 990 000 | 9 807 000 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 8 540 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 14. szám (35063/0/A/1 hrsz-ú) alatti pince raktár jelenlegi piaci értékét:

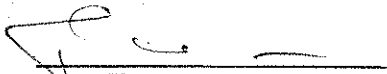
**8.540.000 Ft-ban,
azaz
Nyolcmillió-ötszáznegyvenezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

59

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép


61



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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75053/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35063/0/A/1 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Nagy Fuvaros utca 14. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|--------|----|-----|-----------|---------------|
| raktár | 70 | 0 0 | 523/10000 | önkormányzati |
|--------|----|-----|-----------|---------------|

Bejegyző határozat: 999997/1999/1999.02.16

2. bejegyző határozat: 80314/1996/1996.03.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 80314/1996/1996.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 114620/1/2002/02.04.15

törölő határozat: 370390/1/2005/05.12.09

Jelzálogjog 978 721 FT, azaz kilencszázhetvennyolcezer-hétszázhuszonegy FT és járulécai erejéig.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 316274/1/2005/05.10.12

törölő határozat: 372202/1/2005/05.12.12

Jelzálogjog 628 643 FT, azaz hatszázhuszonnyolcezer-hatszáznegyvenhárom FT és járulécai erejéig.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 316274/2005./05.10.12.

törölő határozat: 181799/1/2010/10.09.27

Jelzálogjog 628 643 FT, azaz hatszázhuszonnyolcezer-hatszáznegyvenhárom FT és járulécai erejéig.

jelzálogjog visszajegyzése.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

Folytatás a következő lapon

62

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

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75053/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII KER.

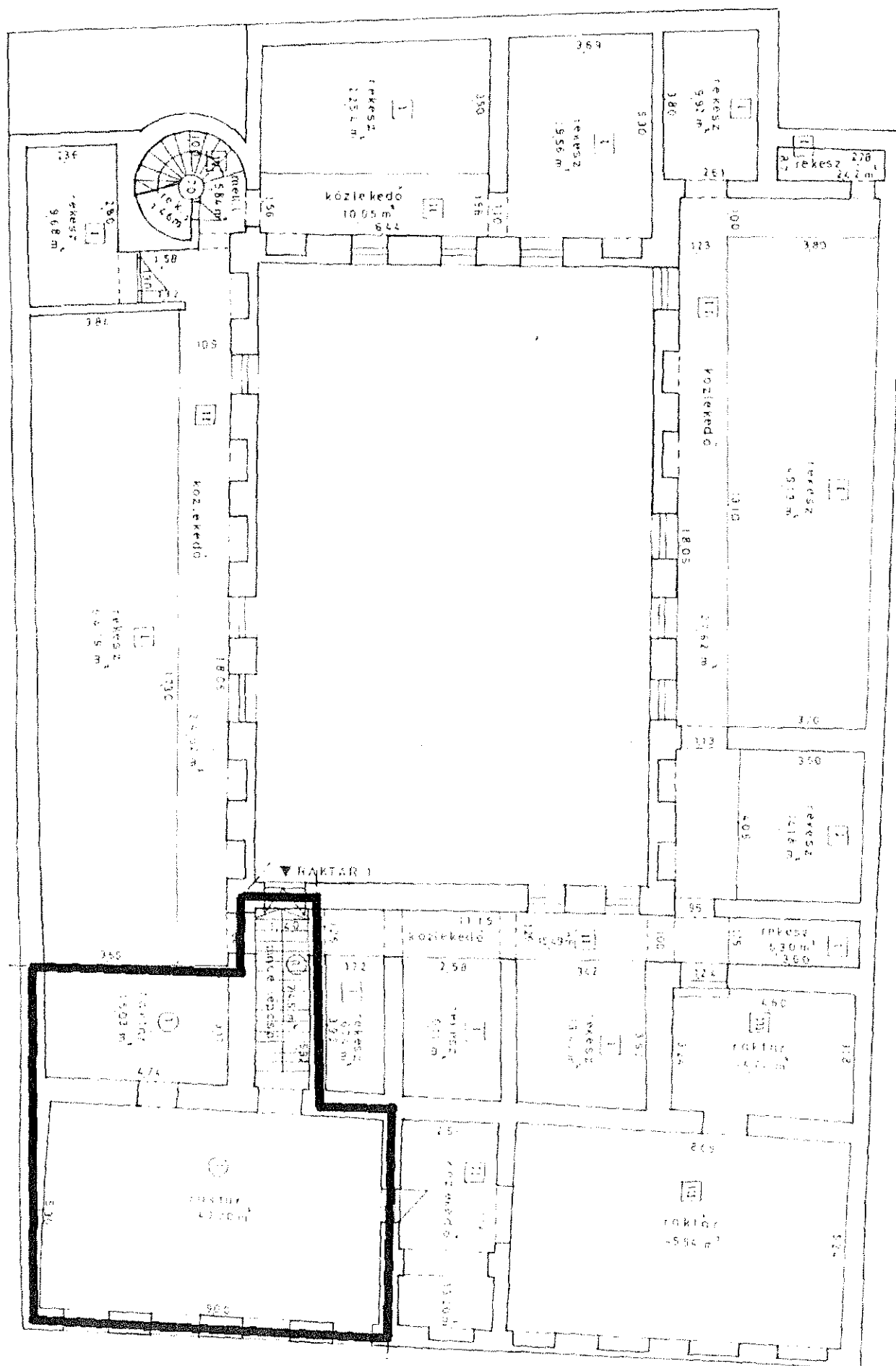
Belterület 35063/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE


63



Társasházfeladont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Nagyfuvaros u. 14.
(Hrsz.:35063, tul.lapsz.:532)

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁJA

IRATÓSZÁM 3/4/96

ÉRKEZÉS:

ELINTÉZÉS:
HATÁRIDŐ:

MELLÉKLET:

ELŐZD.

1996-08-11

1996.

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

65

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Nagyfuvaros u. 14.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 532/ számú tulajdoni lapon, 35063/ hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Nagyfuvaros u. 14. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező háziingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és Il. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

| | | |
|-------|------------------|-------------------------|
| I. | Pincei rekeszek: | 230.24 m ² ✓ |
| II. | Közlekedők: | 90.38 m ² ✓ |
| III. | Raktár: | 60.31 m ² ✓ |
| IV. | Melléklépcső: | 34.69 m ² ✓ |
| V. | Légudvar: | 28.41 m ² ✓ |
| VI. | Udvar: | 168.92 m ² ✓ |
| VII. | Kapualj: | 31.63 m ² ✓ |
| VIII. | Közlekedő: | 5.37 m ² ✓ |
| IX. | Főlépcső: | 72.46 m ² ✓ |
| X. | Raktár: | 5.35 m ² ✓ |
| XI. | Közlekedő: | 16.11 m ² ✓ |
| XII. | Közös WC: | 22.54 m ² ✓ |
| XIII. | Függőfolyosó: | 100.80 m ² ✓ |

| | | |
|--------|---|-----------------------|
| XIV. | Padiáster: teljes | 524,40 m ² |
| | hasznos | 440,63 m ² |
| XV. | Telek | 804,00 m ² |
| XVI. | Az épület alapozása, felemelő felszerkezete, pillérek és kéménypillérek. | |
| XVII. | Födém szerkezetek áthidalások és kiváltások, függőfolyosó, lépcsőszerkezetek. | |
| XVIII. | Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel. | |
| XIX. | Homlokzatok lábazatkepzései és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel. | |
| XX. | Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek épületasztalos, lakatos és bádogos szerkezetek. | |
| XXI. | Közös helyiségek nyílászáró szerkezetek, fali és padlóburkolatok. | |
| XXII. | Előépítések: | |
| XXIII. | Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékeit, felszerelési tárgyai és szerelvényei. | |
| XXIV. | Szennyvízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékeit. | |
| XXV. | Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékeit, felszerelési tárgyai és szerelvényei. | |
| XXVI. | Gázvezeték-hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráig. | |

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

A társasházhoz összesen 30 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékainak, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a térképen 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 532/1 számú tulajdoni lapon 35063/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nagyfuvaros u. 14. pincei, 70 m² alapterületű nem lakás célú helyiség-csoport (raktár) és a közös tulajdonból 530/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a térképen 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 532/2 számú tulajdoni lapon 35063/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nagyfuvaros u. 14. fsz-i, 135 m² alapterületű nem lakás célú helyiség-csoport (üzlet) a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1016/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a térképen 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 532/3 számú tulajdoni lapon 35063/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nagyfuvaros u. 14. fsz-i, 8. sz. alatti 1 szobás, 34 m² alapterületű örök lakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 258/10000 hányad.

64

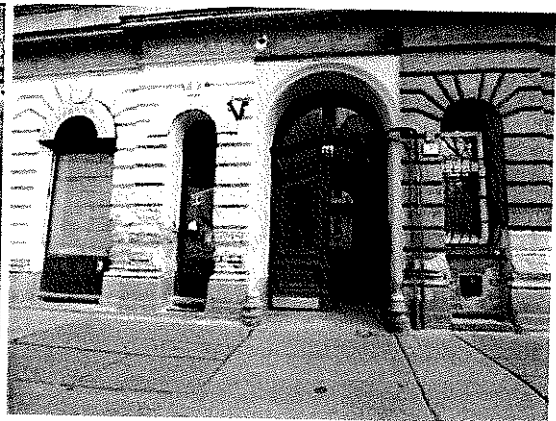
1084 Budapest, Nagy Fuváros utca 14. pince raktár (Hrsz.: 35063/0/A/1)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja

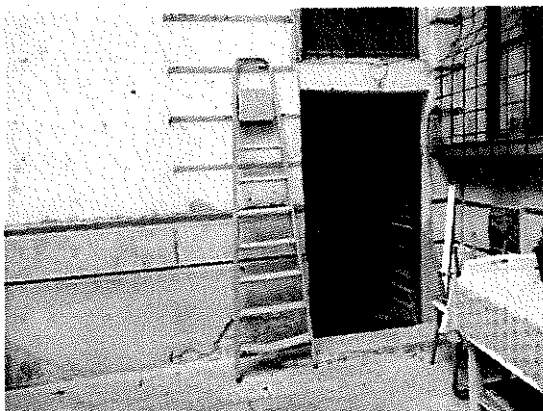


A társasház udvara

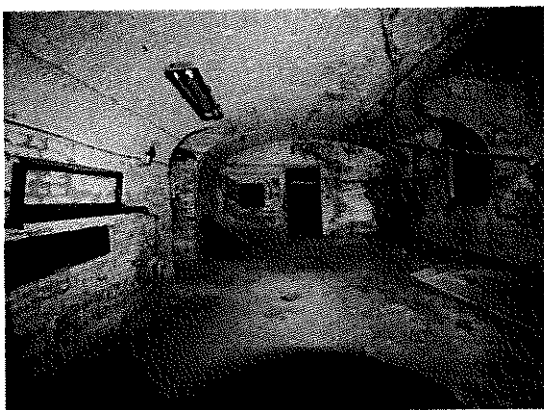
2023. február 27.

68

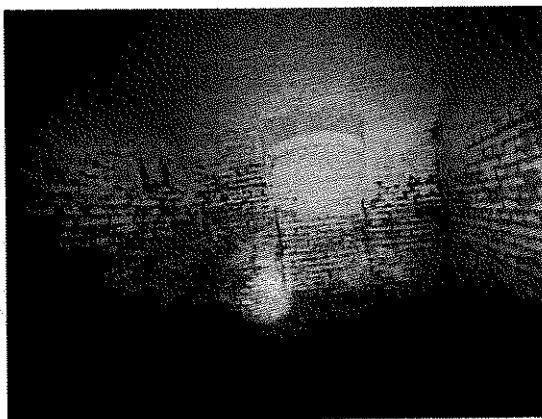
1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 14. pince raktár (Hrsz.: 35063/0/A/1)



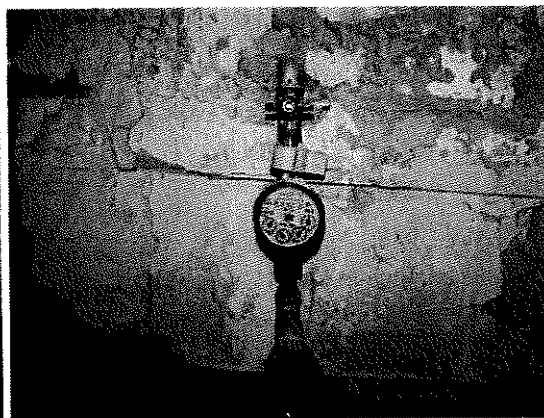
A vizsgált ingatlan bejárata



Raktár



Raktár



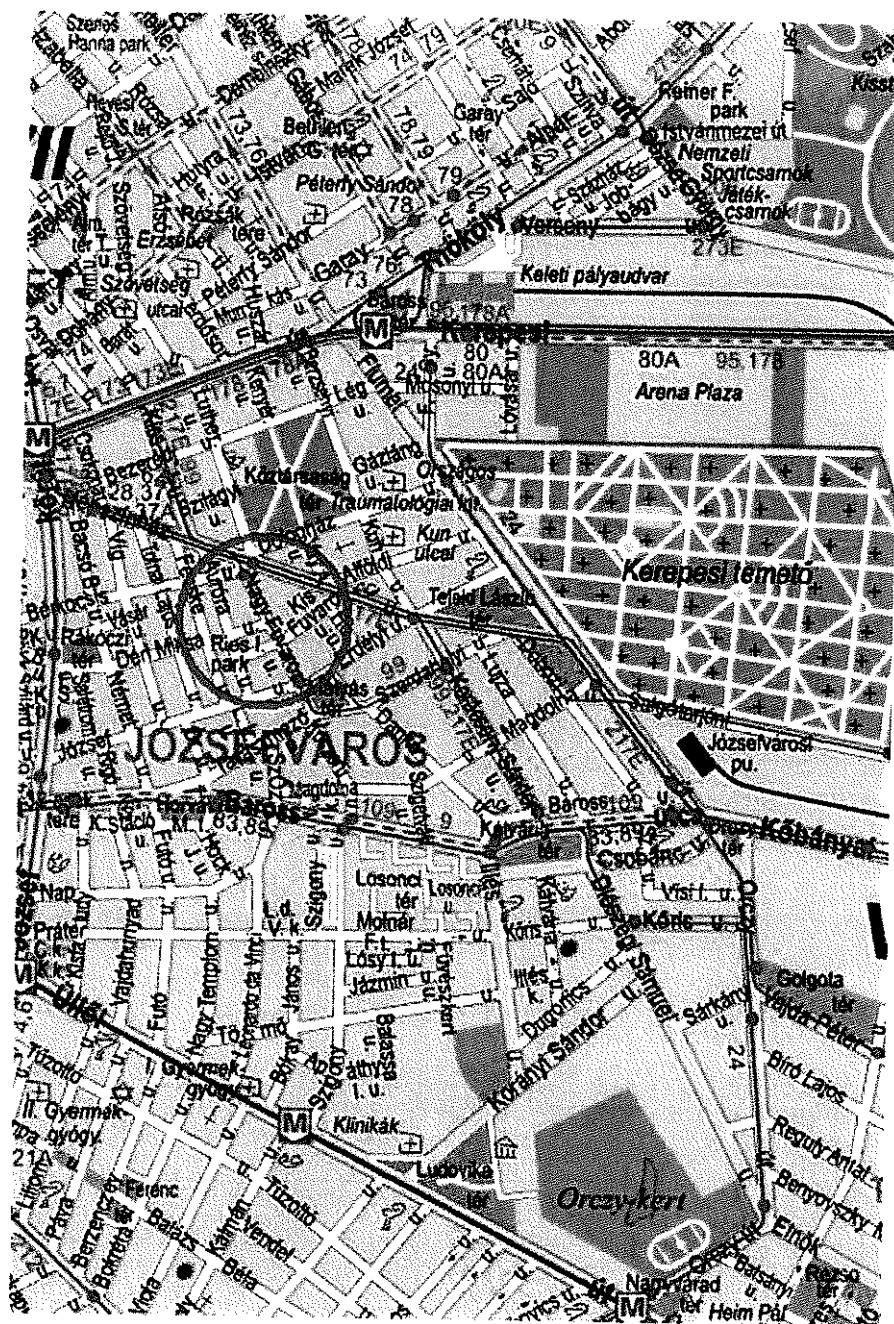
Vízóra

2023. február 27.

[Handwritten signature]
69

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Nagy Fuváros utca 14.





5.22 melléklet
LHÉ 2023.03.17.



or R

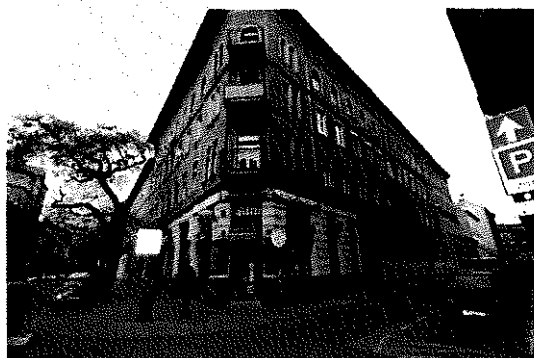
Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nagy Fuváros utca 16.pince (Hrsz.: 35064/0/A/1)

GRIFTON

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Nagy Fuváros utca 16. szám (hrsz.:35064/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pincszinti egyéb helyiség forgalmi értékéről



| | |
|-----------------|-----------------|
| JÓZSEF ATTILA | |
| KÉSZÍTETTE | |
| 2023. MÁRCS 21. | LHÉ/2023-1/2023 |
| ELŐÍRT | |
| ELŐÍRT | |
| ELŐÍRT | |

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.

670

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : egyéb helyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Nagy Fuvaros utca 16. pincszint
Hrsz. : 35064/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : egyéb helyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : nincs
Építési technológia : hagyományos, téгла
Alapterület : 222 m²
Belmagasság : 2,6 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,5 méter
Eszmei hányad : 1.061/10.000
Társasház telkének területe : 799 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 125.631,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 27.890.000,- Ft
azaz Huszonhétmillió-nyolcszázkilencvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 46.100.000,- Ft
azaz Negyvenhatmillió-egyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 17.770.000,- Ft
azaz Tizenhétmillió-hétszázhetvenezer forint

Budapest, 2023. február 28.

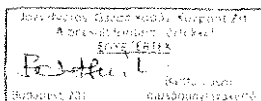
Készítette:



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

2023 MÁRC 14.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila utca 4-6
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664



**INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP****1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 16. szám alatti, 35064/0/A/1 hrsz-ú pinceszinti egyéb helyiség értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintraajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellélekltként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|--|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 16. |
| Helyrajzi szám | : 35064/0/A/1 |
| Megnevezése | : egyéb helyiség |
| Terület | : 222 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : - |
| Terhek | : - |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Nagy Fuvaros utca és a Kis Fuvaros utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlan nem rendelkezik közművel. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Kis Fuvaros utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|--|
| Építés ideje | : 1900. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, átlagos állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, közepes állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, megfelelő állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : cserép, közepes állapotú |
| külső felületképzés: | köborítású lábazat, köporos vakolat, jó állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|--|
| külső nyílászárók | : fémszerkezetű ajtó és ablakok, gyenge állapotúak |
| belső nyílászárók | : - |
| padozat, burkolat | : föld, rossz állapotban |
| belső felületképzés: | vakolatlan falak, rossz állapotban |
| gépészet, hőleadók: | - |



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1900-ben épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Nagy Fuvaros utca és a Kis Fuvaros utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Kis Fuvaros utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan több raktárhelyiségre oszlik, melyek belmagassága 2,6 méter, a bejárat ajtó járdaszinttől mért magassága 1,5 m. A fémszerkezetű ajtó és ablakok gyenge állapotúak. A padozat föld, rossz állapotú. A falak vakolatlanok, rossz állapotúak. A vizsgált ingatlanban jelentős mennyiségű építési törmelék van.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján egyéb helyiség megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Helyiség | 123,65 |
| Helyiség | 66,92 |
| Helyiség | 18,27 |
| Helyiség | 5,62 |
| Helyiség | 7,06 |
| Összesen | 221,52 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 221,52 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m²) | 222,00 |

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 222,0 m².

75



GRIFTON 6

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nagy Fuváros utca 16. pince (Hrsz.: 35064/0/4/1)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Az értékeltendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|---|--|--|---|---|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált ösztérülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása | Üzlet Bp., VIII. ker. Nagy Fuváros utca 16 pince 222 közút nélküli 1900 tégla, felújítandó állapot | Üzlet Bp., VIII. ker. Baross utca pince 158 közút nélküli 1890. tégla, felújítandó állapot 18 900 000 2023 ingatlan.com 33322049 | Üzlet Bp., VIII. ker. Bezerédy utca pince 752 közút nélküli 1900 tégla, felújítandó áll. 180 000 000 2023 ing.com:33321974 | Üzlet Bp., VIII. ker. Gutenberg tér pince 400 közút nélküli 1884 tégla, felújítandó áll. 65 900 000 2023 ing.com:33286031 | Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca pince 141 közút nélküli 1900. tégla, állagos áll. 19 000 000 2023 adatbázis | Üzlet Bp., VIII. ker. Rákóczi tér pince 137 közút nélküli 1899. tégla, felújítandó áll. 30 000 000 2023 ing.com:32921667 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 119 620 | 239 362 | 164 750 | 134 752 | 218 978 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | | | |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | jobb | jobb | jobb | hasonló | jobb |
| | | kiseb | nagyobb | nagyobb | hasonló | kiseb |
| | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | jobb | jobb | jobb | jobb | jobb |
| | | hasonló | hasonló | hasonló | jobb | hasonló |
| | | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -30% | -5% | -25% | -25% | -40% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 83 734 | 227 394 | 123 563 | 101 064 | 131 387 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 133 428 | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 29 620 000 | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | 17 770 000 | | | | |
| azaz Huszonkilencmillió-hatszázhuszezer forint | | azaz Tizenhétmillió-hatszázhetvenezer forint | | | | |

76

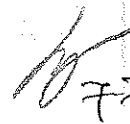
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.350 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, pince, Baross utca | 160 | 300 000 | 1 875 |
| 2. Üzlet, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Üzlet, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Üzlet, pince, Szentkirályi utca | 115 | 250 000 | 2 174 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 500 |
| méret miatti korrekció | -10% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 350 |
| | | | |
| Megnevezés | Adatok, értékek | | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 222 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó | | | 299 700 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év | | | 3 596 400 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 2 697 300 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 80 919 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 80 919 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 107 892 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 269 730 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 2 427 570 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,5% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 32 367 600 |
| Befektetési kiadások | | | 8 500 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 23 867 600 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 23 870 000 |

| | |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | % |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 |
| Ország kockázat | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat | :1,9 |



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Az ingatlan funkciója | Telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Nagy Fuváros utca 16 | Bauer Sándor utca | Bókay János utca | Lajza utca | Magdolna utca |
| Telek területe | 799 | 1036 | 407 | 438 | 805 |
| Jellemzők | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter. | Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. |
| Közművesítettség | Összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| Ajánlati ár Ft-ban | | 696 000 000 | 400 000 000 | 260 000 000 | 349 900 000 |
| Ajánlati ideje | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | | ing.com/32862349 | ing.com/30931303 | ing.com/33160224 | ing.com/33307222 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 671 815 | 982 801 | 593 607 | 434 658 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | |
| elhelyezkedés (1) | | hasonló 0% | hasonló 0% | rosszabb 5% | hasonló 0% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb 5% | kisebb -5% | kisebb -5% | hasonló 0% |
| beépíthetőség (3) | | kisebb 10% | nagyobb -5% | kisebb 25% | kisebb 15% |
| használatosság (4) | | azonos 0% | azonos 0% | azonos 0% | azonos 0% |
| közművesítettség (5) | | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | 5% | -20% | 15% | 5% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 705 405 | 786 241 | 682 648 | 456 391 |
| A figyelembe vett súlyszámok | 100% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 543 574 | | | |

| | | |
|--|------------|--|
| Teleknagyság (m ²) | 799 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 1 061 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 85 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 543 574 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 46 100 000 | azaz Negyvenhatmillió-egyszázezer forint |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 29 620 000 | 23 867 600 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 27 890 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 16. szám (35064/0/A/1 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

27.890.000 Ft-ban,

azaz


Huszonhétmillió-nyolcszázkilencvenezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/75061/2023
2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35064/0/A/1 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Nagy Fuvaros utca 16. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|--|-----------------|
| egyéb helyiség | 222 | 0 0 | 1061/10000 | állami |
| Bejegyző határozat: 999997/1999/1999.02.16 | | | törölő határozat: 185722/1/1997/97.11.10 | |
| egyéb helyiség | 222 | 0 0 | 1061/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 185722/1/1997/1997.11.10 | | | | |

2. bejegyző határozat: 77765/1990/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 185722/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 77765/1990/

törölő határozat: 185722/1/1997/97.11.10

jogcím: államosítás 7061/1953/1953.08.06

jogcím: eredeti vétel 77765/1990/

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 185722/1/1997/97.11.10

törölő határozat: 185722/1/1997/97.11.10

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: VIII.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185722/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

82

2

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek

- I. Telek 799 m²
- II. Épületszerkezetek: alap-, fő-, és válaszfalak, külső vakolattal, valamint azok a belső vakolatok, melyek a közös tulajdonban maradó épületrészekhez tartoznak, földemek, az azokon lévő feltöltés
- III. Tetőszerkezet: fedélszék és héjazat
- IV. Kémények
- V. Vízvezeték: vízmérőtől az égvezetékig
- VI. Elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig
- VII. Csatorna: az utcai fővezetékbe való bekötéstől az égvezetékig
- VIII. Gázfővezetékek a fogyasztásmérő órákig
- IX. Pincerekeszek, összesen: 176,25 m²
- X. Pincefolyosó, összesen : 83,78 m²
- XI. Fővárosi Elektromos Művek helyiségei, összesen: 25,61 m²
Az elektromos berendezés az ELMÜ tulajdonát képezi.
- XII. Lépcsőház a pincében 6,00 m²
- XIII. Légakna 1,06 m²

85

| | | |
|---------|-------------------------------------|----------------------|
| XIV. | Légakna | 0,49 m ² |
| XV. | Főlépcsőház a földszin- ten | 20,28 m ² |
| XVI. | Bejáró | 8,92 m ² |
| XVII. | Légakna | 3,29 m ² |
| XVIII. | Közös WC | 4,86 m ² |
| XIX. | Mellék lépcsőház a földszinten | 17,40 m ² |
| XX. | Udvar | |
| XXI. | Mosókonyha az I. eme- leten | 4,86 m ² |
| XXII. | Mellék lépcsőház az I. emeleten | 17,40 m ² |
| XXIII. | Légakna | 0,61 m ² |
| XXIV. | Légakna | 1,85 m ² |
| XXV. | Légakna | 0,66 m ² |
| XXVI. | Főlépcsőház az I. eme- leten | 20,28 m ² |
| XXVII. | Légakna | 0,96 m ² |
| XXVIII. | Légakna | 1,22 m ² |
| XXIX. | Függőfolyosó az I. eme- leten | 30,36 m ² |
| XXX. | Mosókonyha a II. eme- leten | 6,72 m ² |
| XXXI. | Mellék lépcsőház a II. emeleten | 17,40 m ² |
| XXXII. | Függőfolyosó a II. eme- leten | 30,36 m ² |
| XXXIII. | Főlépcsőház a II. eme- leten | 20,85 m ² |
| XXXIV. | Mosókonyha a III. eme- leten | 4,86 m ² |
| XXXV. | Mellék lépcsőház a III. emeleten | 17,40 m ² |

86

| | | |
|----------|---|-----------------------|
| XXXVI. | Függőfolyosó a III. emeleten | 30,36 m ² |
| XXXVII. | Főlépcsőház a III. emeleten | 20,65 m ² |
| XXXVIII. | Lépcsőház a tetőtérben | 17,40 m ² |
| XXXIX. | Palástér | 522,07 m ² |
| XL. | Földszint 7/A. lakás feletti padlástér | 26,64 m ² |

B. Külön tulajdon

Iermészetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasházilletőségű illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonba maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházöröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

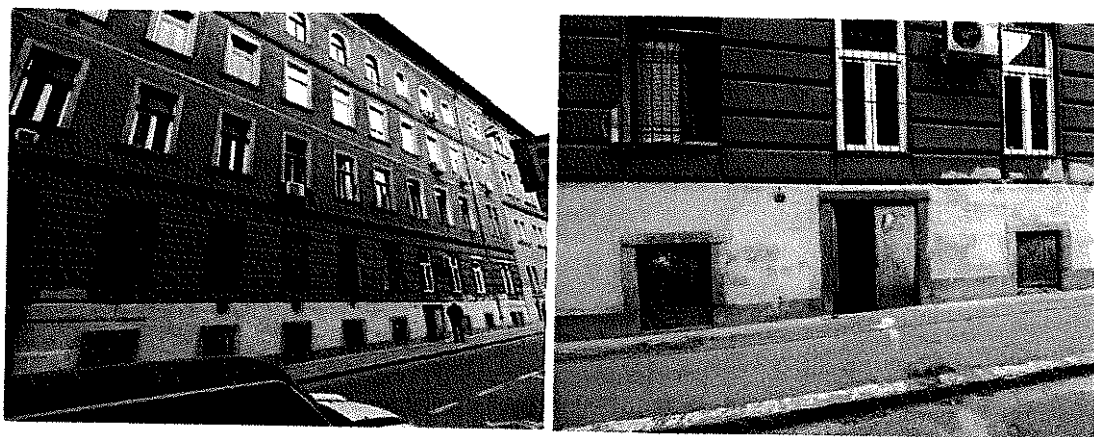
- 1./ A Magyar Államot illeti a terveken 1. számmal jelölt pincei öt helyiség 221,52 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 1061/10.000 hányad.
- 2./ A Magyar Államot illeti a terveken 2. számmal jelölt pincei két helyiség 47,73 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 229/10.000 hányad.
- 3./ A Magyar Államot illeti a terveken 3. számmal jelölt pincei helyiség, fsz-i egy belépő, két iroda, lépcső, tea-konyha, WC, galérián: két raktár, iroda helyiségekből álló
Vizkutató Intézet Beocéczia csoport helyisége 122,98 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 589/10.000 hányad.

87

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 16. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 35064/0/A/1)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja



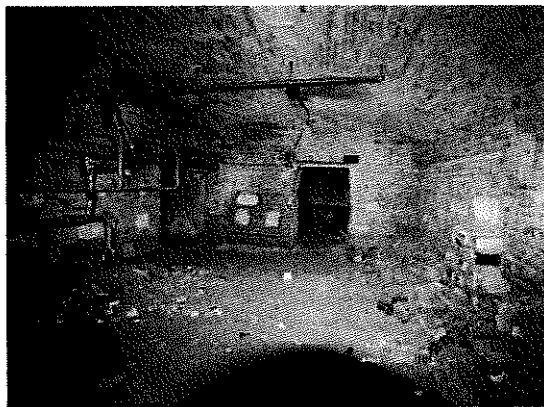
A vizsgált ingatlan bejárata

Raktár

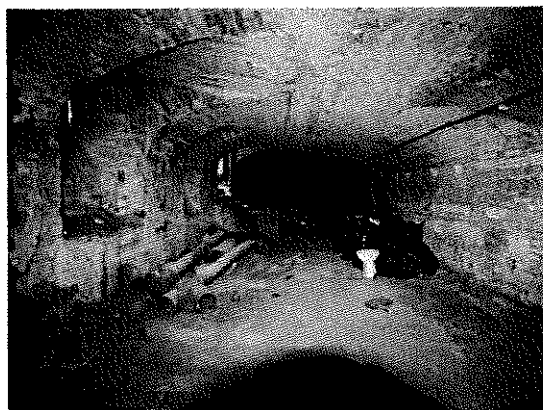
2023. február 27.


88

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 16. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 35064/0/A/1)



Raktár



Raktár

2023. február 27.


89

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Nagy Fuvaros utca 16.



6. sz. melléklet
LHE/2023.03.17.

GRIFTON R

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nagy Fuváros utca 23. -1.em.1. (Hrsz.: 35051/0/A/37)

GRIFTON

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Nagy Fuváros utca 23. szám (hrs.:35051/0/A/37) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pince raktár forgalmi értékéről



| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. | |
|--|-------------------|
| érkeztetési dátum: | érkeztetési szám: |
| iktatás dátuma: | iktatási szám: |
| 2023-03-22 | LHE/230-1/2023 |
| Ügyintéző: | |
| Melléklet: | |

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.



91

**ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Nagy Fúvaros utca 23. -1. emelet, ajtó:1.
Hrsz. : 35051/0/A/37

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : nincs
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 216 m²
Belmagasság : 2,0 méter
Bejárat ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,6 méter
Eszmei hányad : 645/10.000
Társasház telkének területe : 715 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 130.185,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **28.120.000,- Ft**
azaz Huszonnyolcmillió-százhuszezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 23.000.000,- Ft
azaz Huszonhárommillió forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **17.290.000,- Ft**
azaz Tizenhétmillió-kettőszázkilencvenezer forint

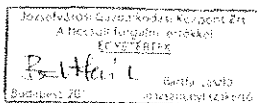
Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

**Toronyi Ferenc****Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002**

2023 MÁRC 14.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4. b.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Nagy Fuváros utca 23. szám alatti, 35051/0/A/37 hrsz-ú pinceszinti raktár értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintrajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

93

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|---|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 23. -1.emelet, ajtó:1. |
| Helyrajzi szám | : 35051/0/A/37 |
| Megnevezése | : raktár |
| Terület | : 216 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : - |
| Terhek | : - |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Nagy Fuvaros utcában, a Déri Miksa utca és a József utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban közmű nem található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nagy Fuvaros utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|---|
| Építés ideje | : 1905. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, átlagos állapotú |
| födés szerkezet | : acélgerendás, átlagos állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, közepes állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, megfelelő állapotú |
| héjazat | : cserép, közepes állapotú |
| külső felületképzés: | kőborítású lábazat, kőporos vakolat, átlagos állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|---|
| külső nyílászárók | : fémszerkezetű ajtó, rossz állapotú |
| belső nyílászárók | : fémszerkezetű ajtó, rossz állapotú |
| padozat, burkolat | : beton, gyenge állapotban |
| belső felületképzés: | vakolt, festett falak, rossz állapotban |
| gépészet, hőleadók: | - |



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1905-ben épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Nagy Fuvaros utcában, a Déri Miksa utca és a József utca között lévő társasház pincéjében található, a Nagy Fuvaros utcáról önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan több raktárhelyiségre osztott, melyek belmagassága 2,0 méter, a bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,6 m. A fémszerkezetű ajtó rossz állapotú. Belső nyílászáró fémszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, rossz állapotúak. A vizsgált ingatlan teljes padozatán vízfoltok láthatóak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján raktár megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Raktár | 53,79 |
| Raktár | 33,86 |
| Raktár | 128,22 |
| Összesen | 215,87 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 215,87 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m²) | 216,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 216,0 m².

95



GRIFTON

6

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nagy Fuváros utca 23. - I.em.l. (Hrsz.: 35051/0/4/37)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzlet aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|---|--|---|--|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált ösztérülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása | Üzlet Bp., VIII. ker. Nagy Fuváros utca 23 pince 216 közmmű nélküli 1905. tégla, felújítandó állapot | Üzlet Bp., VIII. ker. Baross utca pince 158 közmműves 1890. tégla, felújítandó állapot 18 900 000 2023 ingatlan.com 33322049 | Üzlet Bp., VIII. ker. Bezerédy utca pince 752 közmműves 1900 tégla, felújítandó áll. 180 000 000 2023 ingatlan.com 33321974 | Üzlet Bp., VIII. ker. Gutenberg tér pince 400 közmműves 1884 tégla, felújítandó áll. 65 900 000 2023 ingatlan.com 33286031 | Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca pince 141 közmműves 1900. tégla, átlagos áll. 19 000 000 2023 adatbázis | Üzlet Bp., VIII. ker. Rákóczi tér pince 137 közmműves 1899. tégla, felújítandó áll. 30 000 000 2023 ingatlan.com 32921667 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 119 620 | 239 362 | 164 750 | 134 752 | 218 978 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | | | |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | jobb | jobb | jobb | használó | jobb |
| | | kiseb | nagyobb | nagyobb | használó | kiseb |
| | | használó | használó | használó | használó | használó |
| | | jobb | jobb | jobb | jobb | jobb |
| | | használó | használó | használó | használó | használó |
| | | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat |
| | | -30% | -5% | -25% | -25% | -40% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 83 734 | 227 394 | 123 563 | 101 064 | 131 387 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 133 428 | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 28 820 000 | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | 17 290 000 | | | | |
| | | azaz Huszonnyolcmillió-nyolcszázhuszezer forint | | | | |
| | | azaz Tizenhétmillió-kettőszázkilencvenezer forint | | | | |

96

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.350 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítési módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, pince, Baross utca | 160 | 300 000 | 1 875 |
| 2. Üzlet, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Üzlet, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Üzlet, pince, Szentkirályi utca | 115 | 250 000 | 2 174 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 500 |
| méret miatti korrekció | -10% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 350 |
| Megnevezés | Adatok, értékek | | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 216 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó | | | 291 600 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év | | | 3 499 200 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 2 624 400 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 78 732 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 78 732 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 104 976 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 262 440 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 2 361 960 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,5% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 31 492 800 |
| Befektetési kiadások | | | 5 000 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 26 492 800 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 26 490 000 |
| Tőkésítési ráta becslése: | % | | |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 | | |
| Ország kockázat | :1,1 | | |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 | | |
| Ingatlan típus kockázat | :1,9 | | |

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | |
|--|---|--|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Az ingatlan funkciója | Telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Nagy Fuvaros utca 23 | Bauer Sándor utca | Bókay János utca | Lujza utca | Magdolna utca |
| Telek területe | 715 | 1036 | 407 | 438 | 805 |
| Jellemzők | Ln-1/Cs-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter. | Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. |
| Közművesítettség | Összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| Ajánlati ár Ft-ban | | 696 000 000 | 400 000 000 | 260 000 000 | 349 900 000 |
| Ajánlat ideje | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | | ing.com/32862349 | ing.com/30931303 | ing.com/33160224 | ing.com/33307222 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 673 815 | 982 801 | 593 607 | 434 658 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció |
| elhelyezkedés (1) | | hasonló | 0% | rosszabb | 5% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb | 5% | hasonló | 0% |
| beépíthetőség (3) | | hasonló | 0% | nagyobb | -15% |
| használhatóság (4) | | azonos | 0% | kisebb | 10% |
| közművesítettség (5) | | hasonló | 0% | azonos | 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat | -10% | hasonló | 0% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -5% | -25% | 5% | -5% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 638 224 | 737 101 | 623 288 | 412 925 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 100% | 25% | 25% | 25% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/ | | 499 653 | | | |

| | | |
|--|------------|-------------------------------|
| Teleknagyság (m ²) | 715 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 645 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 46 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 499 653 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 23 000 000 | azaz Huszonhárommillió forint |



 98

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 28 820 000 | 26 492 800 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 28 120 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 23. szám (35051/0/A/37 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:


**28.120.000 Ft-ban,
azaz
Huszonnyolcmillió-százhuszezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

 99

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

**MELLÉKLETEK**

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

Handwritten signature and number 101



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75063/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.**Belterület 35051/0/A/37 helyrajzi szám**

1084 BUDAPEST VIII.KER. Nagy Fuvaros utca 23. - 1. emelet. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|--------|-----|-----|-----------|---------------|
| raktár | 216 | 0 0 | 645/10000 | önkormányzati |
|--------|-----|-----|-----------|---------------|

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.03.01

2. bejegyző határozat: 156853/1996/1996.08.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 212784/1993/1993.11.01

jogcím: eredeti felvétel 156853/1996/1996.08.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993/1993.11.01

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

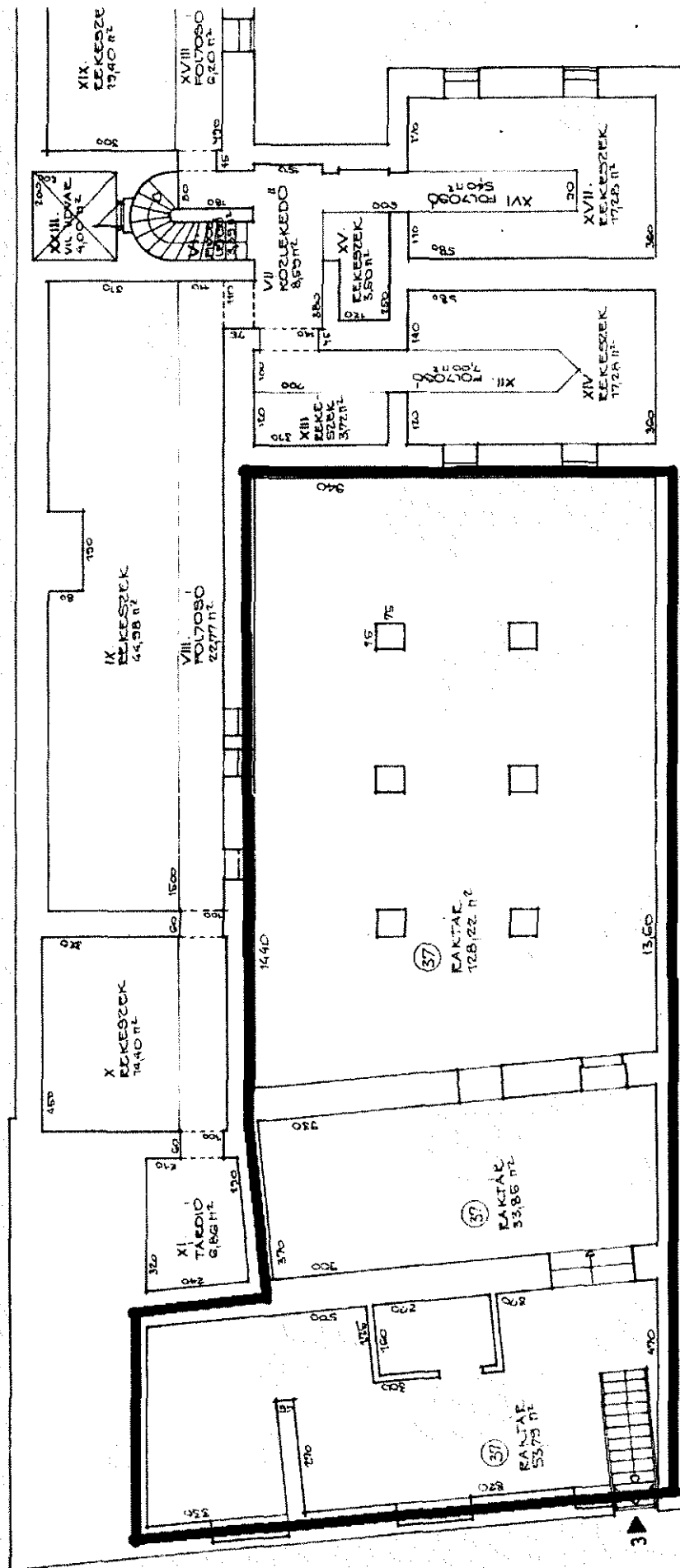
I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE
102

103



Külön tulajdonok:

(37) PINCE KANTÁR 215,86 m²

Közös helyiségek

| | | |
|--------|----------------|----------------------|
| VI. | PINCE LÉPCSŐ | 3,39 m ² |
| VII. | KÖZLEKEDŐ | 8,59 m ² |
| VIII. | FOLTOSSÓ | 22,77 m ² |
| IX. | REKESZÉK | 44,98 m ² |
| X. | REKESZÉK | 14,40 m ² |
| XI. | TÁROLÓ | 6,86 m ² |
| XII. | FOLTOSSÓ | 7,00 m ² |
| XIII. | REKESZÉK | 3,72 m ² |
| XIV. | REKESZÉK | 17,28 m ² |
| XV. | REKESZÉK | 3,50 m ² |
| XVI. | FOLTOSSÓ | 5,40 m ² |
| XVII. | REKESZÉK | 17,28 m ² |
| XVIII. | FOLTOSSÓ | 6,40 m ² |
| XIX. | REKESZÉK | 19,40 m ² |
| XX. | TÁROLÓ | 12,05 m ² |
| XXI. | KÖZLEKEDŐ | 9,97 m ² |
| XXII. | TÁROLÓ | 24,48 m ² |
| XXIII. | VILÁGÍTÓ UDVAR | 4,00 m ² |

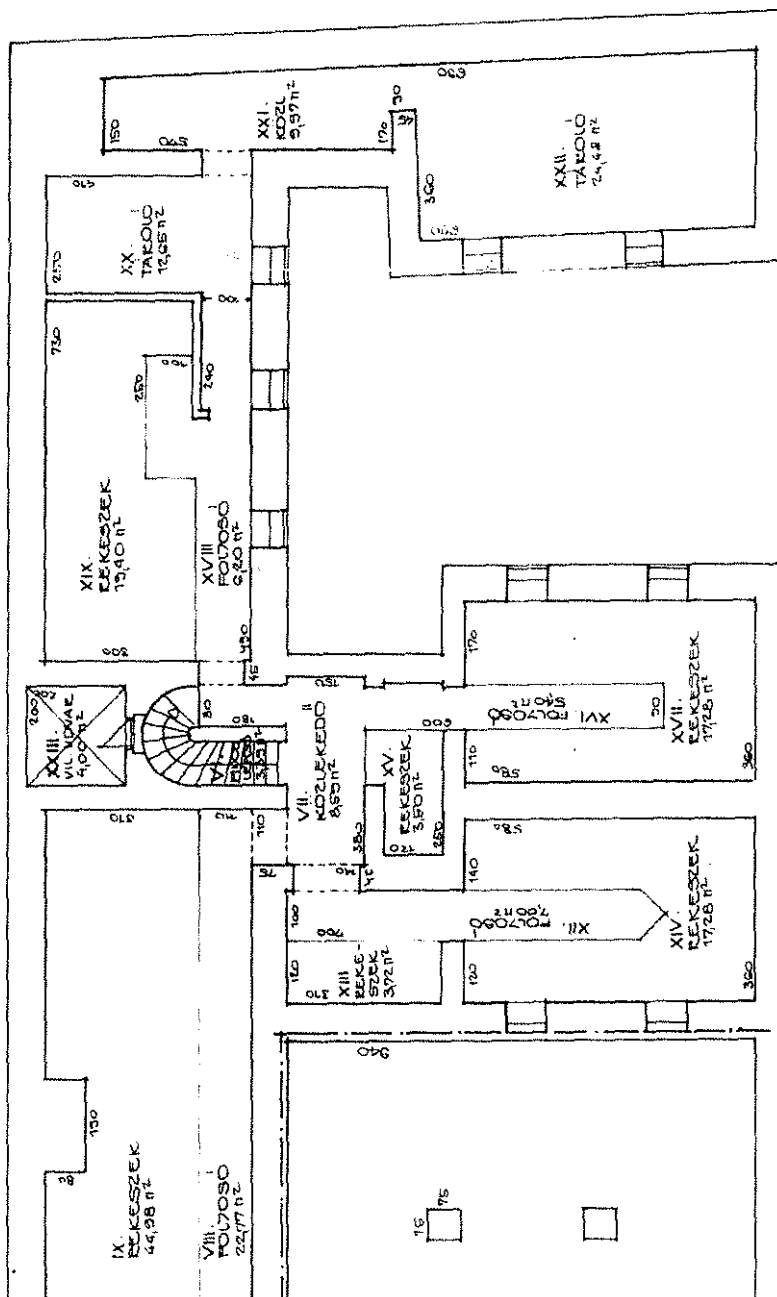
FŐVÁROSI KERÜLETER FÜLDIPIRATÁLA

1996 AUG 22

Értékelés
100,00

1996.08.22
számú
Értékelési
határozat

Működési
Értékelés



| | |
|------------------------------------|----------|
| URB9 KFT BP VII. VESZÉLYJUTÓ U. 41 | |
| BP CINE | HESS |
| BP VIII. NAQY FUVAROS U. 23. | 35051 |
| PINCE ALAPRAJZ | 11=1.100 |
| KÉSZÍTÉSE | 1996.06 |
| SZAKÁLL LÁSZLÓ | |

ORBS

Társasházakat képviselő
épületfenntartó és
ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

206-6
ELOSZÁR

ALAKLET

ELOSZÁR

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. NAGYFÜVÁROS U.23

Hrsz.: 35051

Tlsz.: 520

Tartalom: Alapító okirat: 21 lap

Tervrajzok: 1 - 6 - 19

105

Budapest. VIII. ker. NAGYFUVAROS U.23.sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, épületfenntartó és ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.(II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 520 tulajdoni lapon 35051 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 715 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Nagyfuvaros u.23.sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyongkezelő KFT (Budapest, Őr u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

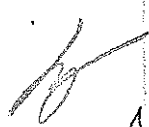
II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földreszlet 715 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.


106

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbelső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu, téglakerítés $2,30 + 19,80 = 22,10$ fm
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- 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 vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE:

| | | |
|--------|---------------|----------|
| VI. | pincelépcső | 3,39 nm |
| VII. | közlekedő | 8,59 nm |
| VIII. | folyosó | 22,77 nm |
| IX. | rekeszek | 44,98 nm |
| X. | rekeszek | 14,40 nm |
| XI. | tároló | 6,86 nm |
| XII. | folyosó | 7,00 nm |
| XIII. | rekeszek | 3,72 nm |
| XIV. | rekeszek | 17,28 nm |
| XV. | rekeszek | 3,50 nm |
| XVI. | folyosó | 5,40 nm |
| XVII. | rekeszek | 17,28 nm |
| XVIII. | folyosó | 6,20 nm |
| XIX. | rekeszek | 19,40 nm |
| XX. | tároló | 12,65 nm |
| XXI. | közlekedő | 9,97 nm |
| XXII. | tároló | 24,48 nm |
| XXIII. | világítóudvar | 4,00 nm |

Összesen: $231,87$ nm / $232,00$ nm /

107

FOLDSZINT:

| | | |
|---------|---------------|-----------|
| XXIV. | kapualj | 33,48 nm |
| XXV. | lépcsőház 1. | 22,56 nm |
| XXVI. | udvar 1. | 146,00 nm |
| XXVII. | átjáró | 7,68 nm |
| XXVIII. | lépcsőház 2. | 5,37 nm |
| XXIX. | közös W.C.-k | 5,04 nm |
| XXX. | udvar 2. | 69,52 nm |
| XXXI. | világítóudvar | 0,84 nm |
| XXXII. | világítóudvar | 1,71 nm |

Osszesen: 292,20 nm / 292,00 nm /

I. EMELET:

| | | |
|---------|-----------------|----------|
| XXV. | lépcsőház 1. | 22,56 nm |
| XXVIII. | lépcsőház 2. | 5,37 nm |
| XXIX. | közös W.C.-k | 5,04 nm |
| XXXIII. | függőfolyosó 1. | 26,00 nm |
| XXXIV. | közlekedő | 7,68 nm |
| XXXV. | függőfolyosó 2. | 12,40 nm |
| XXXVI. | világító udvar | 2,00 nm |
| XXXVII. | világító udvar | 1,40 nm |

Osszesen: 82,45 nm / 82,00 nm /

II. EMELET:

| | | |
|---------|-----------------|----------|
| XXV. | lépcsőház 1. | 22,56 nm |
| XXVIII. | lépcsőház 2. | 5,37 nm |
| XXIX. | közös W.C.-k | 5,04 nm |
| XXXIII. | függőfolyosó 1. | 26,00 nm |
| XXXIV. | közlekedő | 7,68 nm |
| XXXV. | függőfolyosó 2. | 12,40 nm |

Osszesen: 79,05 nm / 79,00 nm /

III. EMELET:

| | | |
|---------|-----------------|----------|
| XXV. | lépcsőház 1. | 22,56 nm |
| XXVIII. | lépcsőház 2. | 5,37 nm |
| XXIX. | közös W.C.-k | 5,04 nm |
| XXXIII. | függőfolyosó 1. | 26,00 nm |
| XXXIV. | közlekedő | 7,68 nm |
| XXXV. | függőfolyosó 2. | 12,40 nm |

Osszesen: 79,05 nm / 79,00 nm /

PADLAS:

| | hasznos | 1,90 alatti |
|----------------------|-------------------------|-------------|
| XXVIII. lépcsőház 2. | 5,37 nm | -- |
| XXXVIII. mosókonyha | 8,17 nm | -- |
| XXXIX. padlaster 1. | 44,64 nm | 11,16 nm |
| XL. padlaster 2. | 24,26 nm | 2,35 nm |
| XLI. padlaster 3. | 211,78 nm | 58,38 nm |
| XLII. padlaster 4. | 82,46 nm | 35,70 nm |
| Összesen: | 376,68 nm / 377,00 nm / | |

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tizedred / tizedred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

B./ 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, felszereléseiével az alábbiak szerint:

- 1./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 1. sz." alatti
1,5 szoba, konyha, zuhanyzó, W.C.
helyiségekből álló öröklakás 35 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

261 / 10.000 hányad

- 2./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2. sz." alatti
1,5 szoba, konyha, fürdő, W.C.
helyiségekből álló öröklakás 35 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

265 / 10.000 hányad

109

- 33./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 33./ számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 33.sz." alatti:
szoba, konyha
helyiségekből álló oroklakás 24 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

178 / 10.000 hányad

- 34./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 34./ számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 34.sz." alatti:
szoba, konyha, zuhanyozó-W.C.
helyiségekből álló oroklakás 27 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

204 / 10.000 hányad

- 35./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 35./ számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 35.sz." alatti:
szoba, konyha, zuhanyozó-W.C.
helyiségekből álló oroklakás 31 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

234 / 10.000 hányad

- 36./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 36./ számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 36.sz." alatti:
szoba, konyha, előtér, zuhanyozó-W.C.
helyiségekből álló oroklakás 26 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

198 / 10.000 hányad

- 37./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 37./ számmal jelölt, a természetben a " pince 1.sz." alatti:
3 raktár
helyiségekből álló raktár 216 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

545 / 10.000 hányad

- 38./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 38./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 1.sz." alatti:
4 üzlet
helyiségekből álló üzlet 52 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

375 / 10.000 hányad

- 39./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 39./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2. sz." alatti:
üzlet
helyiségekből álló üzlet 17 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

125 / 10.000 hányad


110

1084 Budapest, Nagy Fúvaros utca 23. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 35051/0/A/37)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan bejárata



A vizsgált ingatlan bejárata

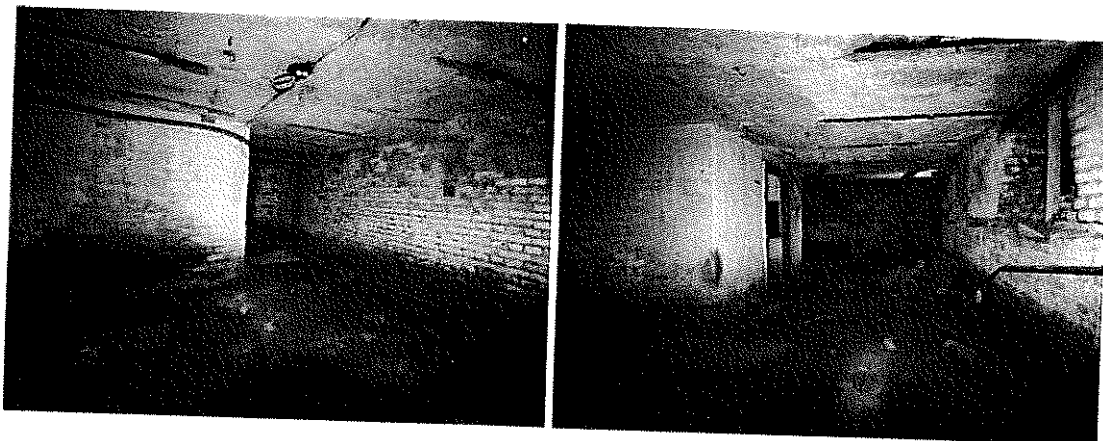


Raktár

2023. február 27.

[Handwritten signature]
1111

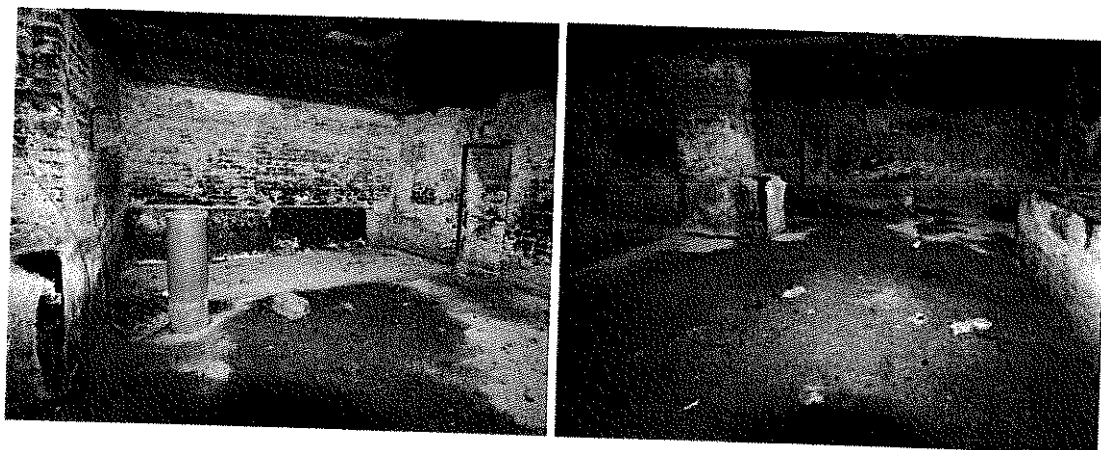
1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 23. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 35051/0/A/37)



Raktár



Raktár



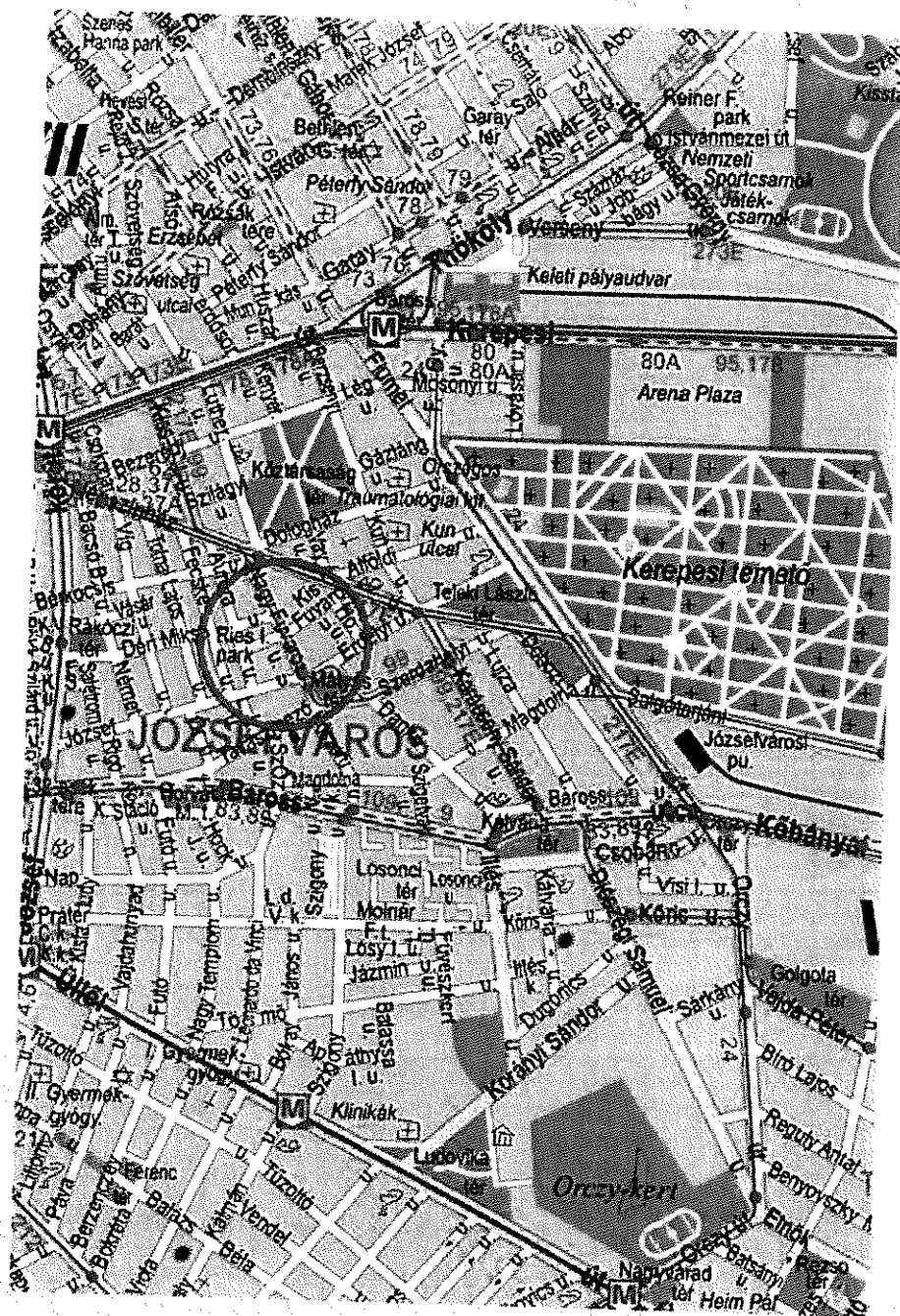
Raktár

2023. február 27.

[Handwritten signature]
112

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Nagy Fuváros utca 23.



113

72. melléklet
LHE 2023.03.17.

11 R

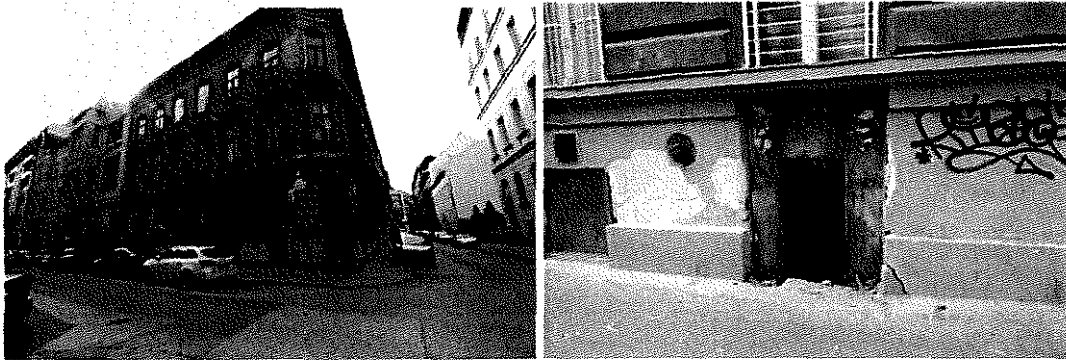
Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nap utca 9. alagsor (Hrsz.: 35655/0/A/1)

GRIFTON

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Nap utca 9. szám (Hrsz.:35655/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú alagsori egyéb helyiség forgalmi értékéről



| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Értékelési dátum: | Értékelési hely: |
| iktatás dátuma: 2023 -03- 22 | iktatószám: LHE/235-1/2023 |
| ügyintéző | |
| melléklet | |

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



JGK-0000696806

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.

114

ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : egyéb helyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Nap utca 9. alagsor
 Hrsz. : 35655/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
 Jelenlegi bérlő : nincs
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : egyéb helyiség
 Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
 Közmű-ellátottság : nincs
 Építési technológia : hagyományos, téglá
 Alapterület : 78 m²
 Belmagasság : 2,59 méter
 Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,7 méter
 Eszmei hányad : 719/10.000
 Társasház telkének területe : 567 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
 Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

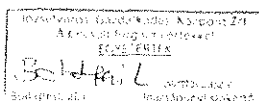
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 139.615,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 10.890.000,- Ft
azaz Tízmillió-nyolcszázkilencvenezer forint
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 29.100.000,- Ft
azaz Huszonkilencmillió-egyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 8.020.000,- Ft
azaz Nyolcmillió-húszezer forint


Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023. MÁRC 14.



Grifton Property Kft.
 1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
 Adószám: 22679026-2-01
 Cg: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecsülő
 névjegyzék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Nap utca 9. szám alatti, 35655/0/A/1 hrsz-ú alagsori egyéb helyiség értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintraiz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|--|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1082 Budapest, Nap utca 9. alagsor |
| Helyrajzi szám | : 35655/0/A/1 |
| Megnevezése | : egyéb helyiség |
| Terület | : 78 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : – |
| Terhek | : – |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Kisfaludy utca és a Nap utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlan nem rendelkezik közművekkel. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, metróval és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nap utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|---|
| Építés ideje | : 1880-as évek. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, megfelelő állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, megfelelő állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, megfelelő állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : cserép, közepes állapotú |
| külső felületképzés: | tégla, kőporos vakolat, átlagos állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|---|
| külső nyílászárók | : fémszerkezetű ajtó és faszerkezetű ablakok, ablakok fémhálós védettek, rossz állapotúak |
| belső nyílászárók | : faszerkezetű ajtó, rossz állapotú |
| padozat, burkolat | : beton, gyenge állapotban |
| belső felületképzés: | vakolt, festett falak, rossz állapotban |
| gépészet, hőleadók: | - |



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kisfaludy utca és a Nap utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Kisfaludy utcáról önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan kettő helyiségre osztott, melyek belmagassága 2,59 méter, a bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,7 m. A fémszerkezetű ajtó és faszerkezetű ablakok, melyek fémhálózattal védettek rossz állapotúak. Belső nyílászáró faszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, rossz állapotúak, a nedvesedés miatti vakolatleválás látható. A szemle során a vizsgált ingatlan bejárati lépcsője nagyon szemetes volt, a helyiség padozatán macskatetem található.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján egyéb helyiség megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Pincehelyiség | 78,25 |
| Összesen | 78,25 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 78,25 |
| Tulajdoni lapszerinti terület (m²) | 78,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 78,0 m².

118



GRIFTON

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nap utca 9. alagsor (Hrsz.: 35655/0/A/1)

6

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzlet aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|-----------------------------------|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Nap utca 9. | II. János Pál pápa tér | Kőrös utca | Práter utca | Salástrom utca | Rákóczi tér |
| Épületen belüli elhelyezkedés | pince | pince | pince | pince | pince | pince |
| Ingatlan redokált összterülete | 78 | 66 | 100 | 64 | 72 | 137 |
| Közművek | közmű nélküli | közműves | közműves | közmű nélküli | közműves | közműves |
| Építés éve | 1880-as évek | 1889 | 1900. | 1898 | 1900 | 1899. |
| Szerkezet, állapot | tégla, felújítandó állapot | tégla, felújítandó állapot | tégla, átlagos állapot | tégla, felújítandó áll. | tégla, felújított áll. | tégla, felújítandó áll. |
| Eladási ár Ft-ban | 17 400 000 | 2023 | 25 000 000 | 6 800 000 | 21 490 000 | 30 000 000 |
| Eladás ideje | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása | ingatlan.com, 33375949 | ingatlan.com, 32690148 | ingatlan.com, 32690148 | adatbázis | ingatlan.com, 33259253 | ingatlan.com, 32921667 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 263 636 | 250 000 | 106 250 | 298 472 | 218 978 |
| Korrektíós tényezők | | Százalékos korrektíó | Százalékos korrektíó | Százalékos korrektíó | Százalékos korrektíó | Százalékos korrektíó |
| A piaci korrektíó mértéke összesen | elhelyezkedés (1) | jobb | rosszabb | használó | használó | jobb |
| | ingatlan mérete (2) | -10% | 5% | 0% | 0% | -10% |
| | használatosság (3) | használó | használó | használó | használó | használó |
| | közművek (4) | használó | használó | azonos | használó | használó |
| | műszaki állapot (5) | jobb | jobb | 0% | jobb | jobb |
| | ajánlati vagy eladási ár (6) | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat |
| A piaci korrektíó mértéke összesen | | -30% | -20% | -10% | -25% | -30% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 184 545 | 200 000 | 95 625 | 223 854 | 153 285 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | | | | | |
| | | 171 462 | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 13 370 000 | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | 8 020 000 | | | | |
| | | azaz Tizenhárommillió-háromszázhetvenezer forint | | | | |
| | | azaz Nyolcmillió-húszezer forint | | | | |

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.260 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költségeket a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, pince, Bacsó Béla utca | 65 | 100 000 | 1 538 |
| 2. Üzlet, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Üzlet, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Üzlet, pince, Szigony utca | 64 | 84 000 | 1 313 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| korrekció | 0% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| | | | |
| Megnevezés | Adatok, értékek | | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 78 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó | | | 98 280 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év | | | 1 179 360 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 884 520 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 26 536 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 26 536 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 35 381 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 88 452 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 796 068 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,5% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 10 614 240 |
| Befektetési kiadások | | | 5 500 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 5 114 240 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 5 110 000 |
| Tőkésítési ráta becslése: | % | | |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 | | |
| Ország kockázat | :1,1 | | |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 | | |
| Ingatlan típus kockázat | :1,9 | | |



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Az ingatlan funkciója | Telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Nap utca 9. | Bauer Sándor utca | Bókay János utca | Bródy Sándor utca | Magdolna utca |
| Telek területe | 567 | 1036 | 407 | 998 | 805 |
| Jellemzők | Vt-V/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter. | Vt-V/P-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. |
| Közművesítettség | Összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| Ajánlati ár Ft-ban | | 696 000 000 | 400 000 000 | 1 090 000 000 | 349 900 000 |
| Ajánlat ideje | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | | ing.com/32862349 | ing.com/30931303 | ing.com/32400265 | ing.com/33307222 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 671 815 | 982 801 | 1 092 184 | 434 658 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | |
| elhelyezkedés (1) | | rosszabb | 5% | rosszabb | 5% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb | 5% | hasznos | 0% |
| beépíthetőség (3) | | kiseb | 15% | hasznos | 0% |
| használatosság (4) | | azonos | 0% | azonos | 0% |
| közvetítés (5) | | hasznos | 0% | azonos | 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat | -10% | ajánlat | -10% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | 15% | | 5% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 772 587 | | 933 661 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 25% | | 25% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 713 260 | | | |

| | | |
|---|------------|--|
| Teleknagyság (m ²) | 567 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 719 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 41 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 713 260 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 29 100 000 | azaz Huszonkilencmillió-egyszázezer forint |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 13 370 000 | 5 114 240 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 10 890 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Nap utca 9. szám (35655/0/A/1 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

10.890.000 Ft-ban,

azaz

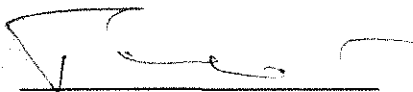
Tízmillió-nyolcszázkilencvenezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

 123

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75067/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35655/0/A/1 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Nap utca 9. alagsor. "felülvizsgálat alatt"

II RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|----------------|----|-----|-----------|---------------|
| egyéb helyiség | 78 | 0 0 | 719/10000 | önkormányzati |
|----------------|----|-----|-----------|---------------|

Bejegyző határozat: 999988/1999/1999.02.13

2. bejegyző határozat: 99096/1995/1995.05.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

III RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 99096/1995/1995.05.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246813/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 99096/1995/1995.05.11

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 110951/1/2014/14.06.10

törölő határozat: 49360/1/2015/14.06.10

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

utalás: II /1.

jogosult:

név :

sz.név:

szül. :

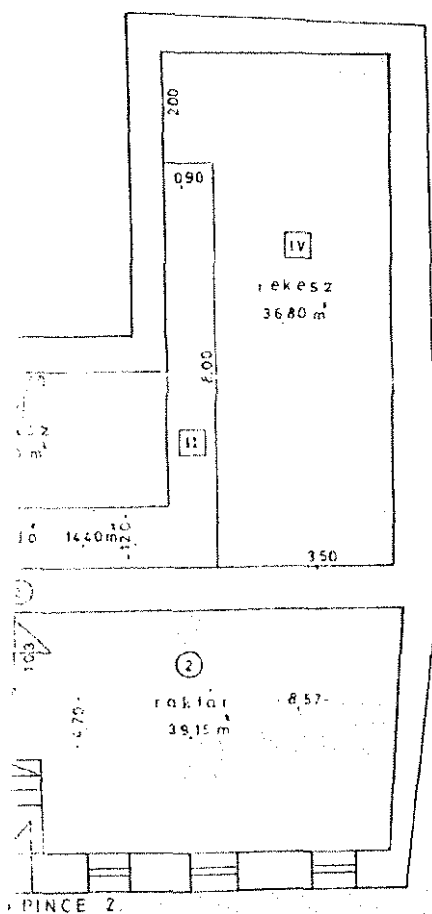
a.név :

cím :

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

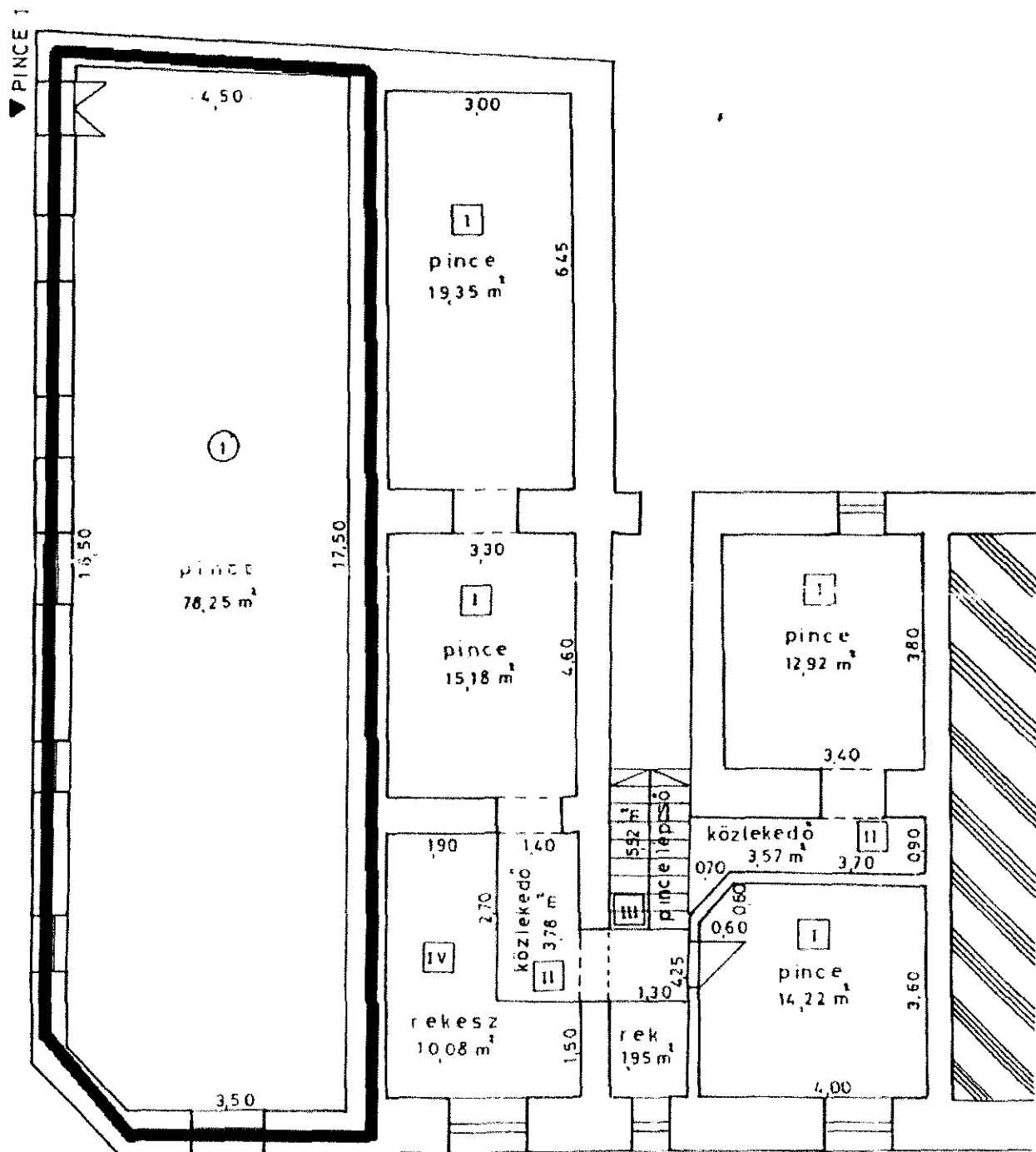
125



| JEL | MEGNEVEZÉS | TERÜLET |
|-----|------------|----------------------|
| 1 | PINCÉ 1. | 78,25 m ² |
| 2 | PINCÉ 2 | 61,20 m ² |

| | | |
|-----|--------------|----------------------|
| I | PINCÉ | 61,67 m ² |
| II | KÖZLEKEDŐ | 21,75 m ² |
| III | PINCÉ LÉPCSŐ | 9,32 m ² |
| IV | REKESZ | 68,99 m ² |

| | | | |
|---------------------|-------------|----------|-------------|
| Tárgy | | | Rajzszám |
| BP VIII. NAP UTCA 9 | | | 1 |
| PINCÉ | | | Város fM KJ |
| Felmérő: | Rajzoló: | | Méretarány: |
| Farragó Péter | Cossuin Mné | | 1:100 |
| Farragó | Cossuin | Dátum: | |
| | | 1995. I. | |



| | |
|---|------------|
| FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA 1119 BUDAPEST, Bucatoki ut 55. | |
| Érkezés dátum | 1995-05-11 |
| Ugyvéri szám | 99096 |
| Menekelt | |
| Földel szám | |
| Létszám | |

Lakáselidegenítési
dokumentációs okirat

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
INGATLAN-ELTEGENÍTÉSI IRODÁJA
IRATOSZÁM: 3459/95 ÉRKEZÉS
ELINTÉZÉSI
HATÁRIDŐ: MELLÉKLET

Budapest, VIII. ker. Nap u. 9.
(Hrsz.:35655, tul.lapsz.:1057)

| | |
|--|---------|
| JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL | |
| Érkezett szám | 6 |
| Adatszám | 3459/95 |
| Előzetes szám | |

1994

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

128

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Nap utca 9.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ör u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1057. számú tulajdoni lapon, 35655. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Nap utca 9. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 103/1994. (II. 15.) határozatával elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It és a 23/1994 (VI. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

| | | |
|-------|---------------|-----------------------|
| I. | Pince: | 61.67 m ² |
| II. | Közlekedő: | 21.75 m ² |
| III. | Pincelépcső: | 9.32 m ² |
| IV. | Rekeszek: | 68.99 m ² |
| V. | Kapualj: | 18.15 m ² |
| VI. | Pince előtér: | 4.94 m ² |
| VII. | Údvar: | 106.40 m ² |
| VIII. | Lépcsőház: | 31.46 m ² |
| IX. | WC előtér: | 2.04 m ² |
| X. | Közös WC: | 3.12 m ² |
| XI. | Légudvar: | 0.98 m ² |



| | | |
|--------|---|--|
| XII. | Függőfolyosó: | 46,86 m ² |
| XIII. | Padlás: hasznos: | 404,23 m ² 271,47 m ² |
| XIV. | Padláslepcső: | 4,50 m ² |
| XV. | Telek: | 567,00 m ² |
| XVI. | Az épület alapozása, felmenő falszerkezetek, pillérek, kéménypillérek; | |
| XVII. | Födőmszerkezetek, áthidalások és kiváltások, erkélylemez burkolatok nélkül, függőfolyosó szerkezetek, lépcsőszerkezetek; | |
| XVIII. | Az épület fedélszerkezet tetőhéjalással, kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel; | |
| XX. | Homlokzatok lábazattal, csatlakozó épületbádogos szerkezetekkel; | |
| XX. | Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetekkel; | |
| XXI. | Közös helyiségek nyílászáró szerkezetek, fal- és padlóburkolatok; | |
| XXII. | Előlépcsők, járdák; | |
| XXIII. | Vízvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös használatú helyiségek vízvezeték berendezési tárgyai és szerelvényei; | |
| XXIV. | Szennyvízvezeték hálózat az épületre történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek rácsatlakozó vezetékeig, a közös használatú helyiségek vezetékei; | |
| XXV. | Elektromos vezetékhálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos mérőórájáig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékei, felszerelés tárgyai és szerelvényei; | |
| XXVI. | Gázvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig; | |

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

A térsásházhoz összesen 26 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonosi részek külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

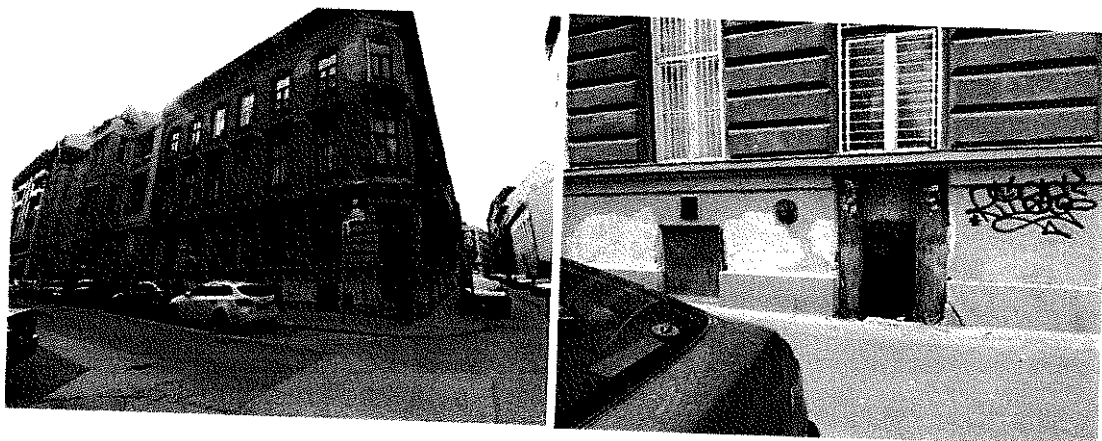
1. Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1057/1 számú tulajdoni lapon 35655/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap utca 9. pincze, 78 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 719/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1057/2 számú tulajdoni lapon 35655/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap utca 9. pincze 61 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 562/10000 hányad.

130

1082 Budapest, Nap utca 9. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 35655/0/A/1)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja

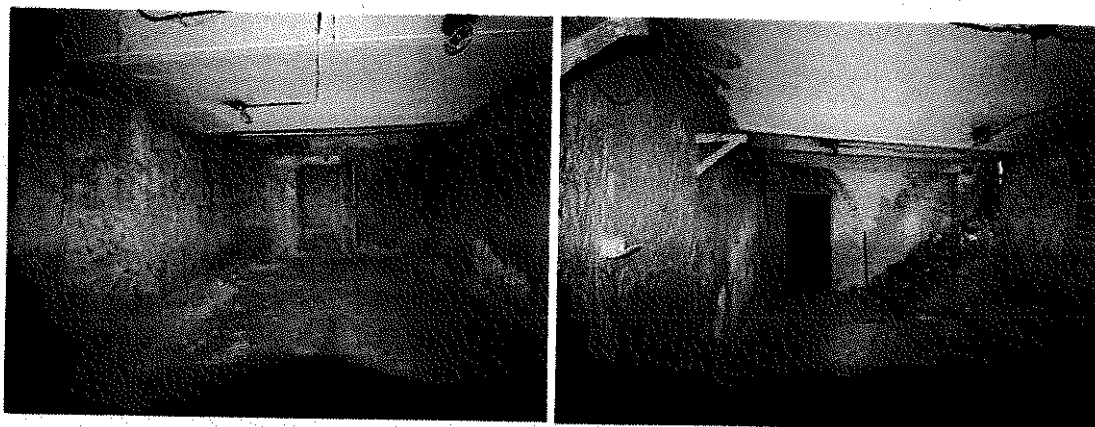


A vizsgált ingatlan bejárata

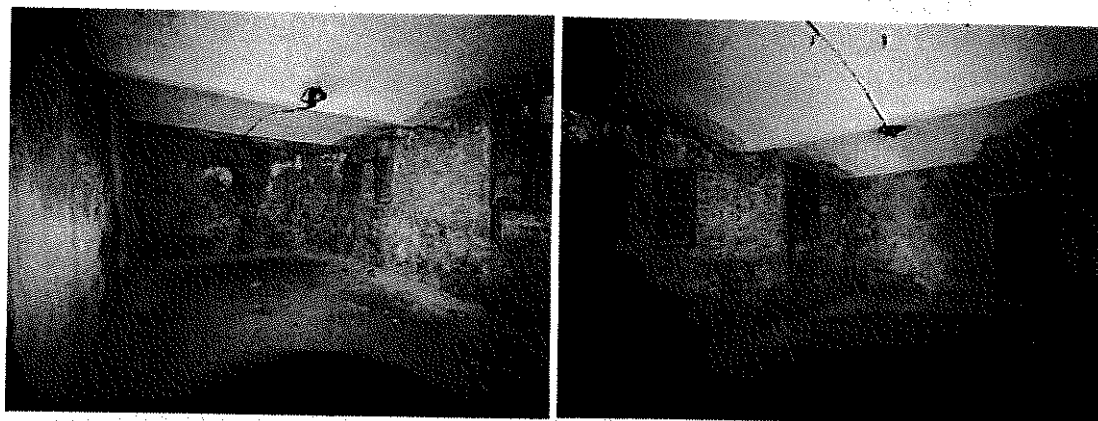
2023. február 27.

131

1082 Budapest, Nap utca 9. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 35655/0/A/1)



Pincehelyiség



Pincehelyiség

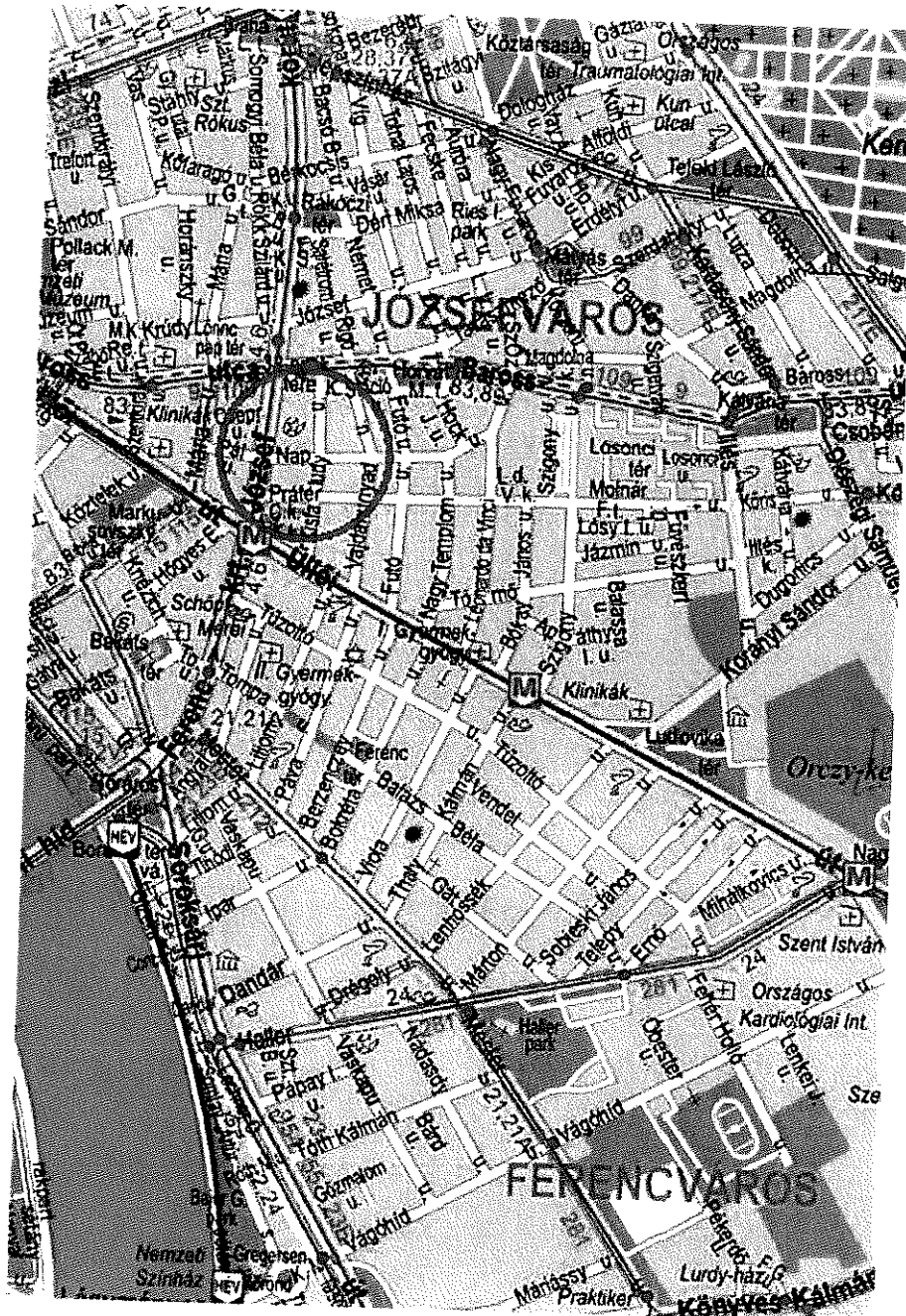


Macskatetem

2023. február 27.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Nap utca 9.





8.22. melléklet
LHÉ 2023. 03. 07



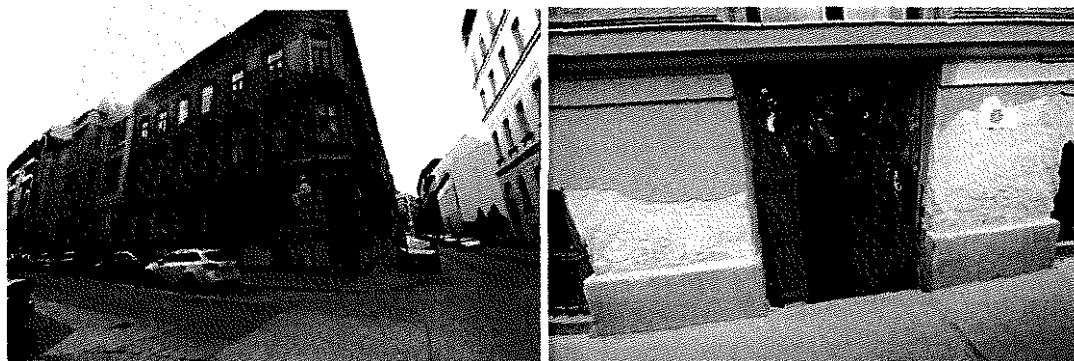
Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nap utca 9. alagsor (Hrsz.: 35655/0/A/2)

GRIFTON

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Nap utca 9. szám (hrsz.:35655/0/A/2) alatti,
Önkormányzati tulajdonú alagsori raktár forgalmi értékéről



| | |
|---------|-----------------|
| JSZ-1 | 2023. márc. 21. |
| ALÁÍRÁS | LHÉ/022-1/2023 |
| ALÁÍRÁS | |
| ALÁÍRÁS | |
| ALÁÍRÁS | |

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.

Handwritten signature and number 134

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Nap utca 9. alagsor
Hrsz. : 35655/0/A/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 61 m²
Belmagasság : 2,75 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,69 méter
Eszmei hányad : 562/10.000
Társasház telkének területe : 567 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 148.197,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 9.040.000,- Ft
azaz Kilencmillió-negyvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 22.700.000,- Ft
azaz Huszonkettőmillió-hétszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 6.770.000,- Ft
azaz Hatmillió-hétszázhetvenezer forint

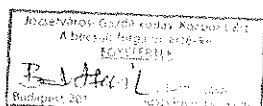
Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023 MÁRC 14.

Grifon Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-b.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938654

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



135

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Nap utca 9. szám alatti, 35655/0/A/2 hrsz-ú alagsori raktár értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintraajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|--|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1082 Budapest, Nap utca 9. alagsor |
| Helyrajzi szám | : 35655/0/A/2 |
| Megnevezése | : raktár |
| Terület | : 61 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : – |
| Terhek | : – |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Kisfaludy utca és a Nap utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható. Az ingatlan víz és csatorna közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, metróval és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nap utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|---|
| Építés ideje | : 1880-as évek. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, megfelelő állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, megfelelő állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, megfelelő állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : cserép, közepes állapotú |
| külső felületképzés: | tégla, kőporos vakolat, átlagos állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|---|
| külső nyílászárók | : fém szerkezetű ajtó és ablakok, ablakok fix fémráccsal és fémbálóval védettek, rossz állapotúak |
| belső nyílászárók | : faszervezetű ajtó, rossz állapotú |
| padozat, burkolat | : beton, közepes állapotban |
| belső felületképzés: | vakolt, festett, csempézett falak, rossz állapotban |
| gépészet, hőleadók: | – |



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kisfaludy utca és a Nap utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Nap utcáról önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan több helyiségre (raktár, mosdó) osztott, melyek belmagassága 2,75 méter, a bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,69 m. Az ingatlanban kialakított zuhanyzó és az előtte lévő lábakon álló mosogató található. A fémszerkezetű ajtó és ablakok, valamint az ablakokat védő fix fémrács és fémháló rossz állapotúak. Belső nyílászáró faszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, rossz állapotúak. A falakon a nedvesedés miatt vakolatleválás látható. A szemle során a vizsgált ingatlan bejárati lépcsője nagyon szemetes volt.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk

Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján raktár megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Raktár | 21,15 |
| Raktár | 39,15 |
| Mosdó | 0,90 |
| Összesen | 61,20 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 61,20 |
| Tulajdoni lapszerinti terület (m²) | 61,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 61,0 m².

138



GRIFTON

6

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nap utca 9. alagsor (Hrsz.: 35655/0/A/2)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzlet aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója | | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet |
| Település | | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | | Nap utca 9. | II. János Pál pápa tér | Kőrös utca | Práter utca | Sáktóth utca | Rákóczi tér |
| Épületen belüli elhelyezkedés | | pince | pince | pince | pince | pince | pince |
| Ingatlan redukált összetétel | | 61 | 66 | 100 | 64 | 72 | 137 |
| Közművek | | víz, csatorna | közműves | közműves | közmű nélküli | közműves | közműves |
| Építés éve | | 1880-as évek | 1889 | 1900. | 1898 | 1900 | 1899. |
| Szerkezet, állapot | | tégla, felújítandó állapot | tégla, felújítandó állapot | tégla, átlagos állapot | tégla, felújítandó áll. | tégla, felújított áll. | tégla, felújítandó áll. |
| Eladási ár Ft-ban | | 17 400 000 | 25 000 000 | 25 000 000 | 6 800 000 | 21 490 000 | 30 000 000 |
| Eladás ideje | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása | | ingatlan.com 33375949 | ingatlan.com 33375949 | ing.com:32690148 | adatbázis | ing.com:33259253 | ing.com:32921667 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 263 636 | 250 000 | 106 250 | 298 472 | 218 978 | |
| Korrektíós tényezők | | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció |
| elhelyezkedés (1) | | jobb | rosszabb | hasonló | hasonló | jobb | jobb |
| ingatlan mérete (2) | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | nagyobb |
| használatosság (3) | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| közművek (4) | | jobb | jobb | rosszabb | jobb | jobb | jobb |
| műszaki állapot (5) | | hasonló | jobb | hasonló | hasonló | jobb | hasonló |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -25% | -15% | -5% | -20% | -20% | -20% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 197 727 | 212 500 | 100 938 | 238 778 | 175 182 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 185 025 | | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 11 290 000 | | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | 6 770 000 | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.260 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, pince, Bacsó Béla utca | 65 | 100 000 | 1 538 |
| 2. Üzlet, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Üzlet, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Üzlet, pince, Szigony utca | 64 | 84 000 | 1 313 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| korrekció | 0% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| | | | |
| Megnevezés | Adatok, értékek | | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 61 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó | | | 76 860 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év | | | 922 320 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 691 740 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 20 752 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 20 752 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 27 670 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 69 174 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 622 566 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,5% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 8 300 880 |
| Befektetési kiadások | | | 4 500 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 3 800 880 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 3 800 000 |

| | |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | % |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 |
| Ország kockázat | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat | :1,9 |

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | |
|---|--|--|--|--|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Az ingatlan funkciója | Telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Nap utca 9. | Bauer Sándor utca | Bókay János utca | Bródy Sándor utca | Magdolna utca |
| Telek terület | 567 | 1036 | 407 | 998 | 805 |
| Jellemzők | Vt-V/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, színterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, színterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, színterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter. | Vt-V/P-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, színterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, színterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. |
| Közművesítés | Összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| Ajánlati ár Ft-ban | | 696 000 000 | 400 000 000 | 1 090 000 000 | 349 900 000 |
| Ajánlat ideje | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | | ing.com/32862349 | ing.com/30931303 | ing.com/32400265 | ing.com/33307222 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 671 815 | 982 801 | 1 092 184 | 434 658 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | |
| elhelyezkedés (1) | | rosszabb | 5% | rosszabb | 5% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb | 5% | hasonló | 0% |
| beépíthetőség (3) | | kisebb | 15% | hasonló | 0% |
| használhatóság (4) | | azonos | 0% | azonos | 0% |
| közművesítés (5) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat | -10% | ajánlat | -10% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | 15% | | 5% | |
| Korrigált fajlagos eladási ár (Ft/m ²) | | 772 587 | 933 661 | 1 146 794 | 499 857 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 100% | | 25% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 713 260 | | 25% | |

| | | |
|--|------------|---|
| Teleknagyság (m ²) | 567 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 562 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 32 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 713 260 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 22 700 000 | azaz Huszonkettőmillió-hétszázezer forint |



4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 11 290 000 | 3 800 880 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 9 040 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Nap utca 9. szám (35655/0/A/2 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

9.040.000 Ft-ban,


azaz

Kilencmillió-negyvenezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!


Budapest, 2023. február 28.



Toronyi Ferenc

**Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002**

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664



5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsege nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép





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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75077/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35655/0/A/2 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Nap utca 9. alagsor. "felülvizsgálat alatt"

II R É S Z**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|--------|----|-----|-----------|---------------|
| raktár | 61 | 0 0 | 562/10000 | önkormányzati |
|--------|----|-----|-----------|---------------|

Bejegyző határozat: 999988/1999/1999.02.13

2. bejegyző határozat: 99096/1995/1995.05.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

III R É S Z**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 99096/1995/1995.05.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 99096/1995/1995.05.11

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

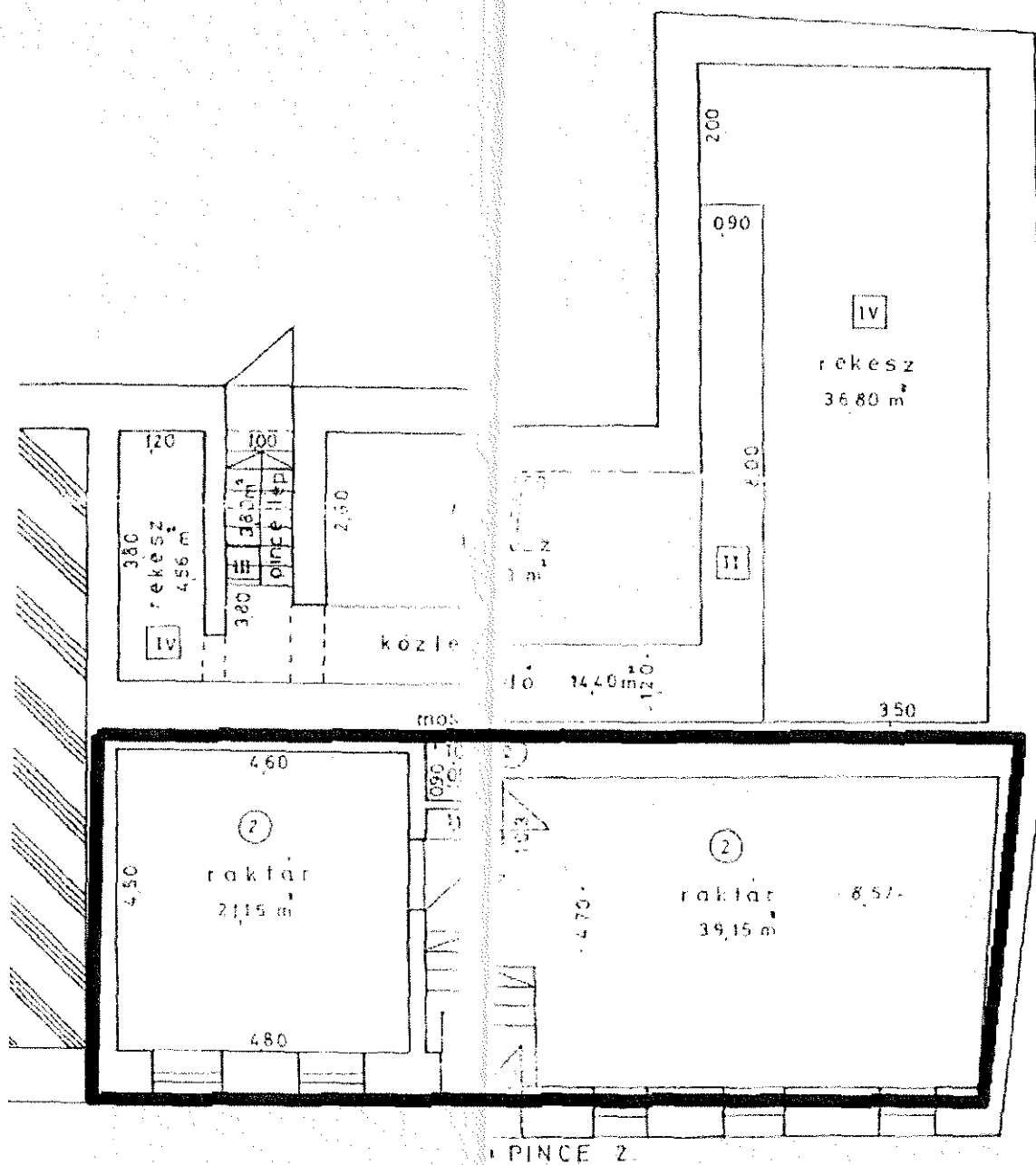
III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

145



| | |
|---|------------|
| FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA 1119 BUDAPEST, Budatorki út 58 | |
| Érkezés idője | 1995-05-11 |
| Ugyvit. szám | 99096 |
| Munkatér | L10000 |

*Fővárosi Lakáselidegenítési
alapszám kiírás*

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
INGATLAN-ELTEGENÍTÉSI IRODÁJA
IRATOSZÁM: 34-551/94 ERKEZÉS
ELJÁRÁSI
HATÁRIDŐ: MELLÉKLET:

Budapest, VIII. ker. Nap u. 9.
(Hrsz.: 35655, tul.lapsz.: 1057)

| | |
|---|---------------|
| JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRSÁGI IRODA | |
| Érkezés idője | 6 XU-19563/97 |
| Munkatér | L10000 |

1994

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

147

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Nap utca 9.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór. u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1057. számú tulajdoni lapon, 35655. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Nap utca 9. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 103/1994. (II. 15.) határozatával elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. sz. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 23/1994. (VI. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

| | | |
|-------|---------------|-----------------------|
| I. | Pince: | 61.67 m ² |
| II. | Közlekedő: | 21.75 m ² |
| III. | Pincelepcső: | 9.32 m ² |
| IV. | Rekeszek: | 68.99 m ² |
| V. | Kapualj: | 18.15 m ² |
| VI. | Pince előtér: | 4.94 m ² |
| VII. | Üdvar: | 106.40 m ² |
| VIII. | Lépcsőház: | 31.46 m ² |
| IX. | WC előtér: | 2.04 m ² |
| X. | Közös WC: | 3.12 m ² |
| XI. | Légudvar: | 0.98 m ² |

| | | |
|--------|--|--|
| XII. | Függőfolyosó: | 46,86 m ² |
| XIII. | Padlás: hasznos: | 404,23 m ² 271,47 m ² |
| XIV. | Padláslepcső: | 4,50 m ² |
| XV. | Télek: | 567,00 m ² |
| XVI. | Az épület alapozása, felmenő falszerkezetek, pillérek, kéménypisérék; | |
| XVII. | Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, erkélylemez burkolatok nélkül, függőfolyosó szerkezetek, lépcsőszerkezetek; | |
| XVIII. | Az épület fedélszerkezet tetőhéjiállással, kapcsolódó épületbádognak szerkezetekkel; | |
| XX. | Homlokzatok tábozattal, csatlakozó épületbádognak szerkezetekkel; | |
| XX. | Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádognak szerkezetekkel; | |
| XXI. | Közös helyiségek nyílászáró szerkezetek, fal- és padlóburkolatok; | |
| XXII. | Előlepcsők, járdák; | |
| XXIII. | Vízvezeték hálózat az épületre történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek legmagasabb vezetékéig, a közös használatú helyiségek vízvezeték berendezési tárgyai és szerelvényei; | |
| XXIV. | Szennyvízvezeték hálózati az épületre történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek legmagasabb rácsatlakozó vezetékeig, a közös használatú helyiségek vezetékei; | |
| XXV. | Elektromos vezetékhálózat az épületre történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek legmagasabb elektromos mérőórájáig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei; | |
| XXVI. | Gázvezeték hálózati az épületre történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek legmagasabb mérőórájáig; | |

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

A társasházhoz összesen 26 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

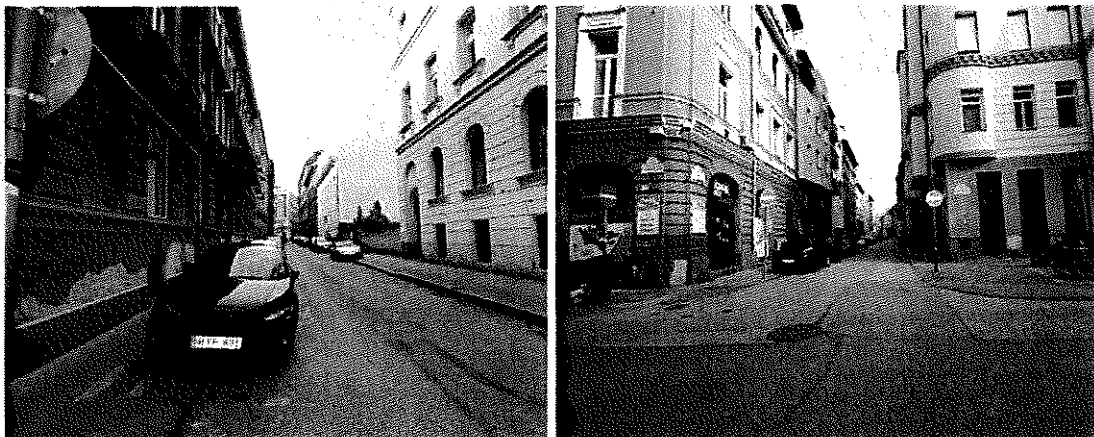
B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztás helyiségegyüttesek azok tartozékainival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

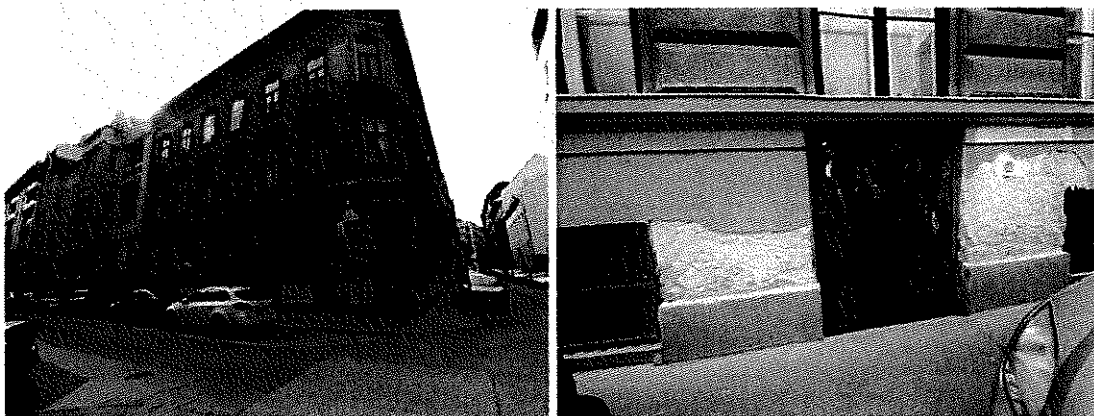
1. A Budapesti Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1057/1 számú tulajdoni lapon 35655/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap utca 9. pincesz, 78 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 719/10000 hányad.
2. Budapesti Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1057/2 számú tulajdoni lapon 35655/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap utca 9. pincesz 61 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és hozzá tartozó mellékhelyiségeket és a közös tulajdonból 562/10000 hányad.

149

1082 Budapest, Nap utca 9. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 35655/0/A/2)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja

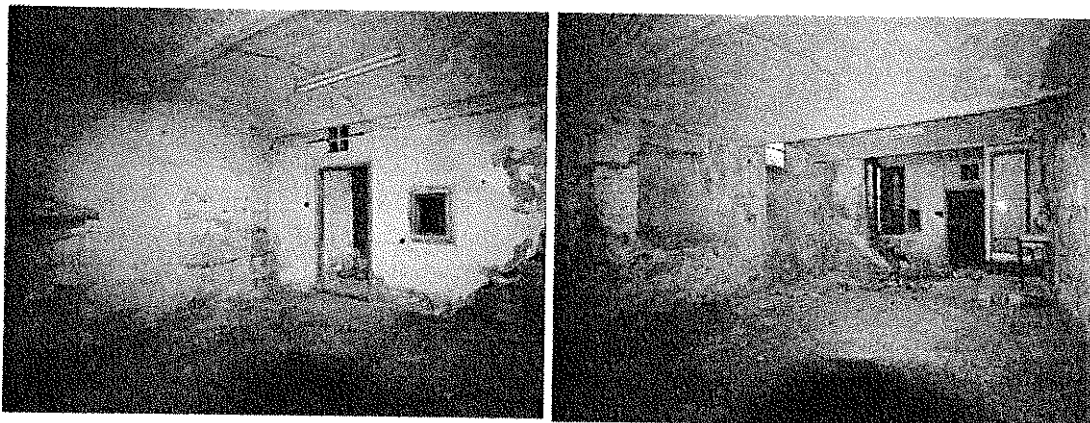


A vizsgált ingatlan bejárata

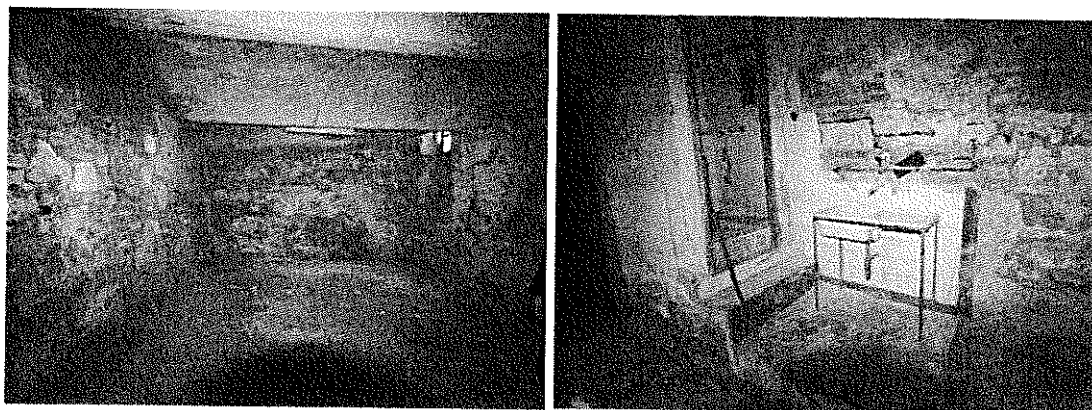
2023. február 27.


157

1082 Budapest, Nap utca 9. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 35655/0/A/2)



Pincehelyiség



Pincehelyiség

Mosogató



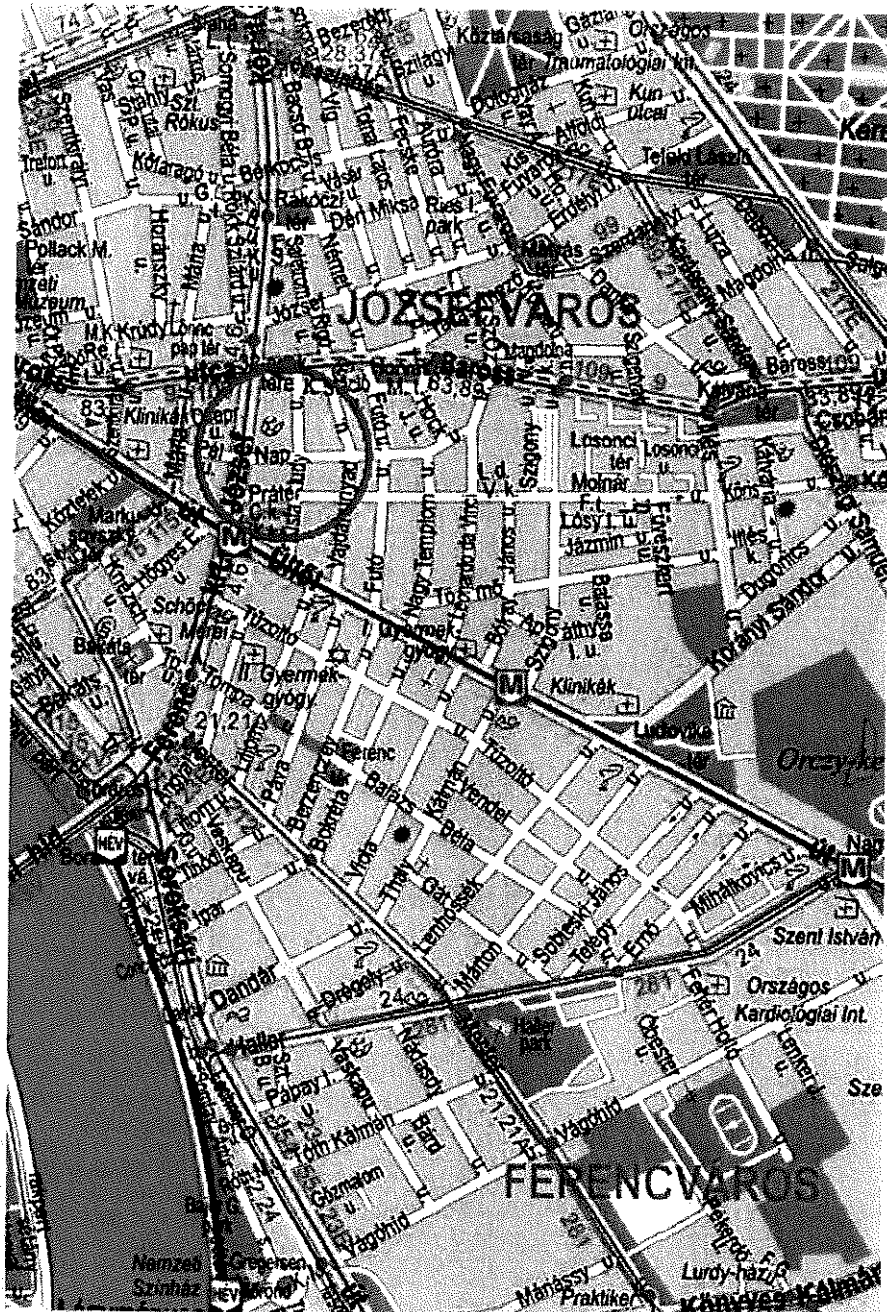
Zuhanyzó

2023. február 27.

151

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Nap utca 9.



9.22. melléklet
LHE/2023 03.17.

m R



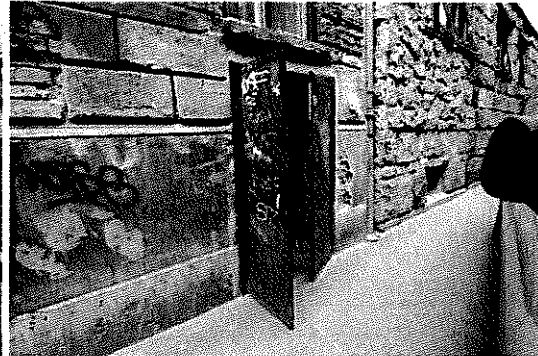
Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nap utca 18. pince (Hrsz.: 35619/0/A/19)

GRIFTON

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Nap utca 18. szám (hrsz.:35619/0/A/19) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pincszinti raktár forgalmi értékéről



JGK - 0000689371

| | |
|--|-------------------|
| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. | |
| érkeztetési dátum: | érkeztetési szám: |
| iktatás dátuma: | iktatószám: |
| 2023-03-22 | LHE/229-1/2023 |
| ügyintéző | |
| melléklet | |

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.

153

**GRIFTON**

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nap utca 18. pince (Hrsz.: 35619/0/A/19)

2

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Nap utca 18. pincszint
Hrsz. : 35619/0/A/19

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 129 m²
Belmagasság : 2,74 méter
Bejáratí ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,92 méter
Eszmei hányad : 505/10.000
Társasház telkének területe : 643 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 140.000,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **18.060.000,- Ft**
azaz Tizennyolcmillió-hatvanezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 19.900.000,- Ft
azaz Tizenkilencmillió-kilencszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **11.750.000,- Ft**
azaz Tizenegymillió-hétszázötvenezer forint

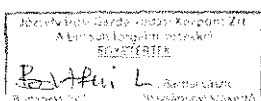
Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

2023 MÁRC 14.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-93866-4



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Nap utca 18. szám alatti, 35619/0/A/19 hrsz-ú pincszinti raktár értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintraiz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

155



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|---|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1082 Budapest, Nap utca 18. pincszint |
| Helyrajzi szám | : 35619/0/A/19 |
| Megnevezése | : raktár |
| Terület | : 129 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : – |
| Terhek | : Egyéb elővásárlási jog a 35619/A/1-35619/A/18 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Nap utcában, a Kisfaludy utca és a Vajdahunyad utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlan víz és csatorna közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, metróval és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nap utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|--------------------------|--|
| Építés ideje | : 1880-as évek |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, átlagos állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, közepes állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, megfelelő állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : cserép, közepes állapotú |
| külső felületképzés: | kőborítású lábazat, kőporos vakolat, rossz állapotú |
| <u>Értékelt ingatlan</u> | |
| külső nyílászárók | : fémszerkezetű ajtó és ablakok, ablakok fix fémrácscsal védettek, gyenge állapotúak |
| belső nyílászárók | : - |
| padozat, burkolat | : beton, pvc burkolat, gyenge állapotban |
| belső felületképzés: | vakolt, festett, csempézett, lambériázott falak, rossz állapotban |
| gépészet, hőleadók: | villanybojler |



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Nap utcában, a Kisfaludy utca és a Vajdahunyad utca között lévő társasház pincéjében található, a Nap utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan több helyiségre (műhely, raktár, öltöző) osztott, melyek belmagassága 2,74 méter, a bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,92 m. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ablakok fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak. A padozat beton, pvc burkolatú, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, rossz állapotúak. A falakon a nedvesedés miatti vakolatleválás látható. A falak műanyag lambériázása sok helyen hiányzik. Az öltöző helyiségben villanybojler van.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: van, villanybojler biztosítja.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján raktár megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Műhely | 67,40 |
| Raktár | 56,34 |
| Öltöző | 5,43 |
| Összesen | 129,17 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 129,17 |
| Tulajdoni lapszerinti terület (m²) | 129,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 129,0 m².

157



GRIFTON

6

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nap utca 18. pince (Hrsz.: 35619/0/A/19)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|--|---|---|--|---|---|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója Település Utcá, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált összterülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása | Üzlet Bp., VIII. ker. Nap utca 18. pince 129 víz, csatorna 1880-as évek tégla, felújítandó állapot | Üzlet Bp., VIII. ker. Haros utca pince 158 közmvés 1890. tégla, felújítandó állapot 18 900 000 2023 ingatlan.com 33322049 | Üzlet Bp., VIII. ker. Bezerédj utca pince 752 közmvés 1910 tégla, felújítandó áll. 180 000 000 2023 ing.com:33321974 | Üzlet Bp., VIII. ker. Gutenberg tér pince 400 közmvés 1884 tégla, felújítandó áll. 65 900 000 2023 ing.com:33286031 | Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca pince 141 közmvés 1900. tégla, átlagos áll. 19 000 000 2023 adatbázis | Üzlet Bp., VIII. ker. Rákóczi tér pince 137 közmvés 1899. tégla, felújítandó áll. 30 000 000 2023 ing.com:32921667 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 119 620 | 239 362 | 164 750 | 134 752 | 218 978 |
| Korrektíós tényezők | | Százalékos korrektíó | Százalékos korrektíó | Százalékos korrektíó | Százalékos korrektíó | Százalékos korrektíó |
| A piaci korrektíó mértéke összesen | elhelyezkedés (1) | jobb -5% | használó 0% | jobb -10% | használó 0% | jobb -10% |
| | ingatlan mérete (2) | használó 0% | nagyobb 20% | nagyobb 10% | használó 0% | használó 0% |
| | használatosság (3) | használó 0% | használó 0% | használó 0% | használó 0% | használó 0% |
| | közművek (4) | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% | jobb -5% |
| | műszaki állapot (5) | használó 0% | használó 0% | használó 0% | jobb -5% | használó 0% |
| | ajánlati vagy eladási ár (6) | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% |
| A piaci korrektíó mértéke összesen | | -20% | 5% | -15% | -20% | -25% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 95 696 | 251 330 | 140 038 | 107 801 | 164 234 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | | | | | |
| azaz Tizenkilencmillió-ötszáznyolcvanezer forint | | | | | | |
| azaz Tizenegymillió-hétszázötvenezer forint | | | | | | |

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.500 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, pince, Baross utca | 160 | 300 000 | 1 875 |
| 2. Üzlet, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Üzlet, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Üzlet, pince, Szentkirályi utca | 115 | 250 000 | 2 174 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 500 |
| korrekció | 0% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 500 |
| Megnevezés | | Adatok, értékek | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 129 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó | | | 193 500 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év | | | 2 322 000 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 1 741 500 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 52 245 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 52 245 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 69 660 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 174 150 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 1 567 350 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,5% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 20 898 000 |
| Befektetési kiadások | | | 6 400 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 14 498 000 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 14 500 000 |

| | |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | % |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 |
| Ország kockázat | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat | :1,9 |

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlítható adatok jellemzői | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Az ingatlan funkciója | Telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Nap utca 18. | Bauer Sándor utca | Bókay János utca | Bródy Sándor utca | Magdolna utca |
| Telek területe | 643 | 1 036 | 407 | 998 | 805 |
| | Ln-1/C-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 15 méter. | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter. | V1-V/P-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. |
| Jellemzők | | | | | |
| Közművesítetttség | Összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| Ajánlati ár Ft-ban | | 696 000 000 | 400 000 000 | 1 090 000 000 | 349 900 000 |
| Ajánlat ideje | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlítható adat forrása, beazonosíthatósága | | ing.com/32862349 | ing.com/30931303 | ing.com/32400265 | ing.com/33307222 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 671 815 | 982 801 | 1 092 184 | 434 658 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció |
| elhelyezkedés (1) | | rosszabb 5% | rosszabb 5% | jobb -5% | rosszabb 5% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb 5% | hasonló 0% | nagyobb 5% | hasonló 0% |
| beépíthetőség (3) | | nagyobb -5% | nagyobb -5% | nagyobb -5% | hasonló 0% |
| használhatóság (4) | | azonos 0% | azonos 0% | azonos 0% | azonos 0% |
| közművesítetttség (5) | | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -5% | -10% | -15% | -5% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 638 224 | 884 521 | 928 357 | 412 925 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 100% | 25% | 25% | 25% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 612 775 | | | |

| | | |
|---|------------|--|
| Teleknagyság (m ²) | 643 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 505 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 32 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 612 775 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 19 900 000 | azaz Tizenkilencmillió-kilencszázezer forint |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 19 580 000 | 14 498 000 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 18 060 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Nap utca 18. szám (35619/0/A/19 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

18.060.000 Ft-ban,

azaz

Tizennyolcmillió-hatvanezer forintban

határoztuk meg.


A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifon Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4. G.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

Handwritten signature and number 163



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75149/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35619/0/A/19 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Nap utca 18. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|----------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| raktár | 129 | 0 0 | 505/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 999989/1999/ | | | | |

2. bejegyző határozat: 207662/1993/1993.10.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: eredeti felvétel 207662/1993/1993.10.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 207662/1993/1993.10.14

Egyéb elővásárlási jog a 35619/A/1-35619/A/18 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

164

URBS

Társasházakat képviselő
épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó Kft.

Budapest VII. ker.
Wesselényi u. 41.

POSZTFAKOSI ÖNKORHATÁZAT
TULAJDONI LAP

| | | |
|----------|---------------|------|
| 509/1997 | 1997. 11. 11. | 1997 |
| 1997 | 1997 | 1997 |

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bp. VIII. ker. Nap u. 18. sz.

Hrsz: 35619

Tulajdoni lap sz.: 1023

Tartalom: Alapító okirat 15 lap

Műszaki leírás 12 lap

Tervrajzok 1 - 5 -ig

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTO OKIRAT

Általános rendelkezések

társasházzá alakítja át.

II.

A./ Közös tulajdon

I. Az ingatlanhoz tartozó földterület 643 m² területtel, beépítetlen részen lévő terburkolattal együtt.

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbelső födémek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapu, lépcsőházak lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- IV. Közös gépészeti berendezések: tűzi-vízrendszer, televízió vezetékek, antenna.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos- és gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - 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.

Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten

| | |
|---------------------|----------------------|
| VI. Tároló 1. | 48,90 m ² |
| VII. Tároló 2. | 6,59 m ² |
| VIII. Tároló 3. | 33,81 m ² |
| IX. Tároló 4. | 32,34 m ² |
| X. Feljáró | 9,22 m ² |
| XI. Pince | 31,19 m ² |
| XII. Vezeték alagút | 39,82 m ² |

201,87 m²

Földszinten

| | |
|--------------------|-----------------------|
| XIII. Udvar | 120,40 m ² |
| XIV. Lépcsőház 1. | 18,75 m ² |
| XV. Lépcsőház 2. | 11,09 m ² |
| XVI. Közös WC | 7,38 m ² |
| XVII. Tároló | 0,96 m ² |
| XVIII. Légudvar 1. | 2,21 m ² |
| XIX. Légudvar 2. | 4,94 m ² |
| XX. Légudvar 3. | 1,18 m ² |
| XXI. Légudvar 4. | 9,69 m ² |
| XXII. Légudvar 5. | 4,03 m ² |
| XXIII. Kapualj | 19,00 m ² |
| XXIV. Közlekedő | 6,38 m ² |

206,01 m²

I. emeleten

XXV. Lépcsőház 1.
XXVI. Lépcsőház 2.
XXVII. Függőfolyosó
XXVIII. Közös WC
XXIX. Tároló
XXX. Légudvar

47,80 m²
44,08 m²
34,90 m²
7,38 m²
1,30 m²
1,51 m²

73,88 m²

II. emeleten

XXXI. Lépcsőház 1.
XXXII. Lépcsőház 2.
XXXIII. Függőfolyosó
XXXIV. Közös WC
XXXV. Tároló

47,80 m²
44,08 m²
34,90 m²
7,38 m²
1,30 m²
1,51 m²

72,88 m²

Tetőszinten

XXXVI. Padlástér
XXXVII. Feljáró

456,35 m²
3,53 m²

468,68 m²

Osztatlan közös terület (VI.- XXXVII.) összesen: 1.023 m²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ad, azaz tízezred/tízezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes örökös lakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás céljára szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-szer, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-szer, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,9-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2 szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m²-re kerekített.

- 14/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14./ számmal jelölt, a természetben a II. emelet 13. sz. alatti 1 szoba, előszoba, konyha, zuhanyozó, WC helyiségekből álló öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

354/10.000 hányad.

- 15/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15./ számmal jelölt, a természetben a II. emelet 13/a. sz. alatti 1 szobából álló öröklakás 20 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

195/10.000 hányad.

- 16/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal jelölt, a természetben a II. emelet 14. sz. alatti 1 szoba, félszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

351/10.000 hányad.

- 17/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal jelölt, a természetben a II. emelet 15/a. sz. alatti 1 szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

349/10.000 hányad.

- 18/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18./ számmal jelölt, a természetben a II. emelet 15. sz. alatti 1 szoba, előszoba, főzőfülke fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 37 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

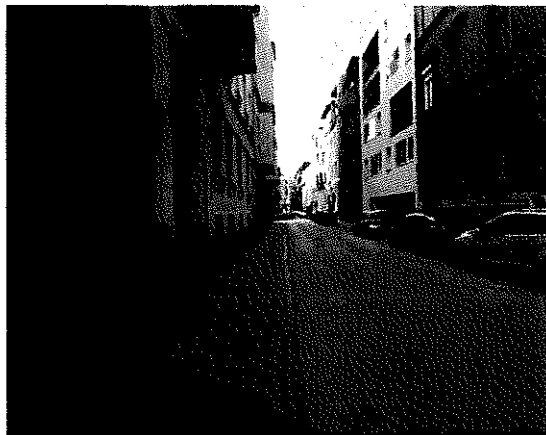
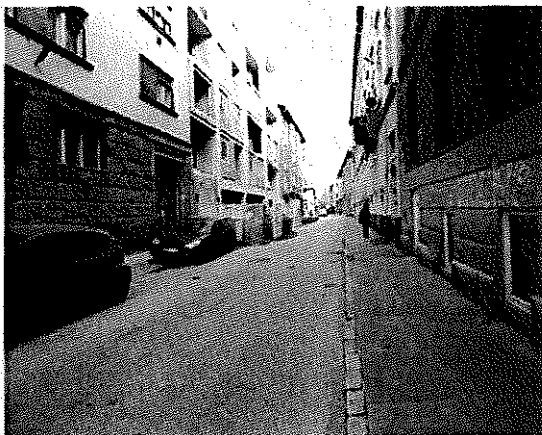
360/10.000 hányad.

- 19/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19./ számmal jelölt, a természetben a pinceszinten található nem lakás rendeltetésű raktár, műhely, ártározó helyiségekből álló Elektrotechnikai Szövetkezet helyiségcsoport 129 m² alapterülettel, valamint a közös közös tulajdonból

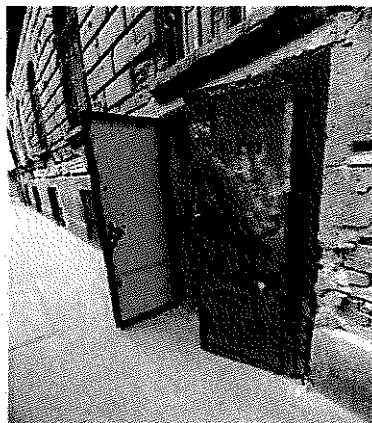
505/10.000 hányad.

170

1082 Budapest, Nap utca 18. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 35619/0/A/19)

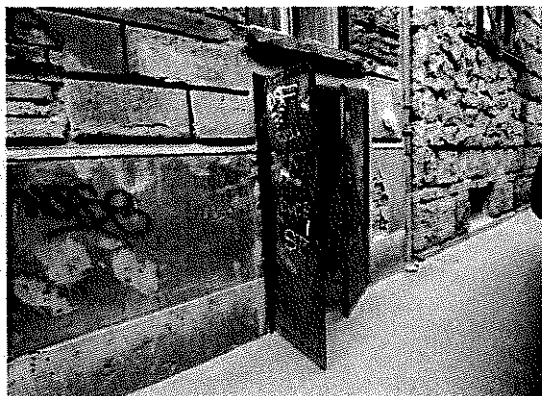


Környezet, utca




Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja



A vizsgált ingatlan bejárata

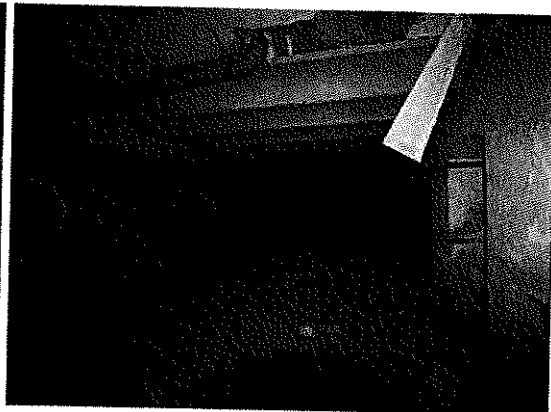
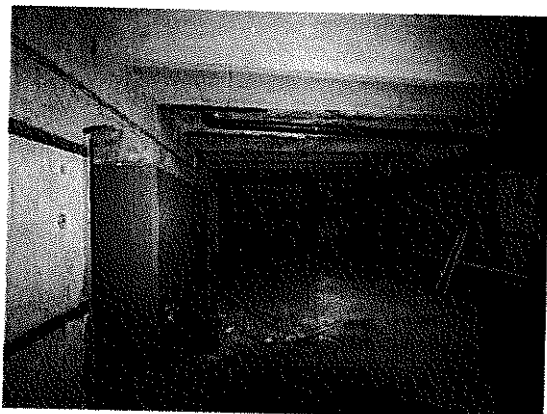
2023. február 27.


171

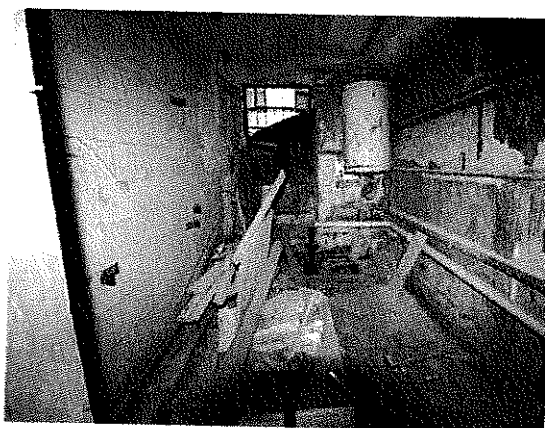
1082 Budapest, Nap utca 18. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 35619/0/A/19)



Műhely



Raktár



Öltöző

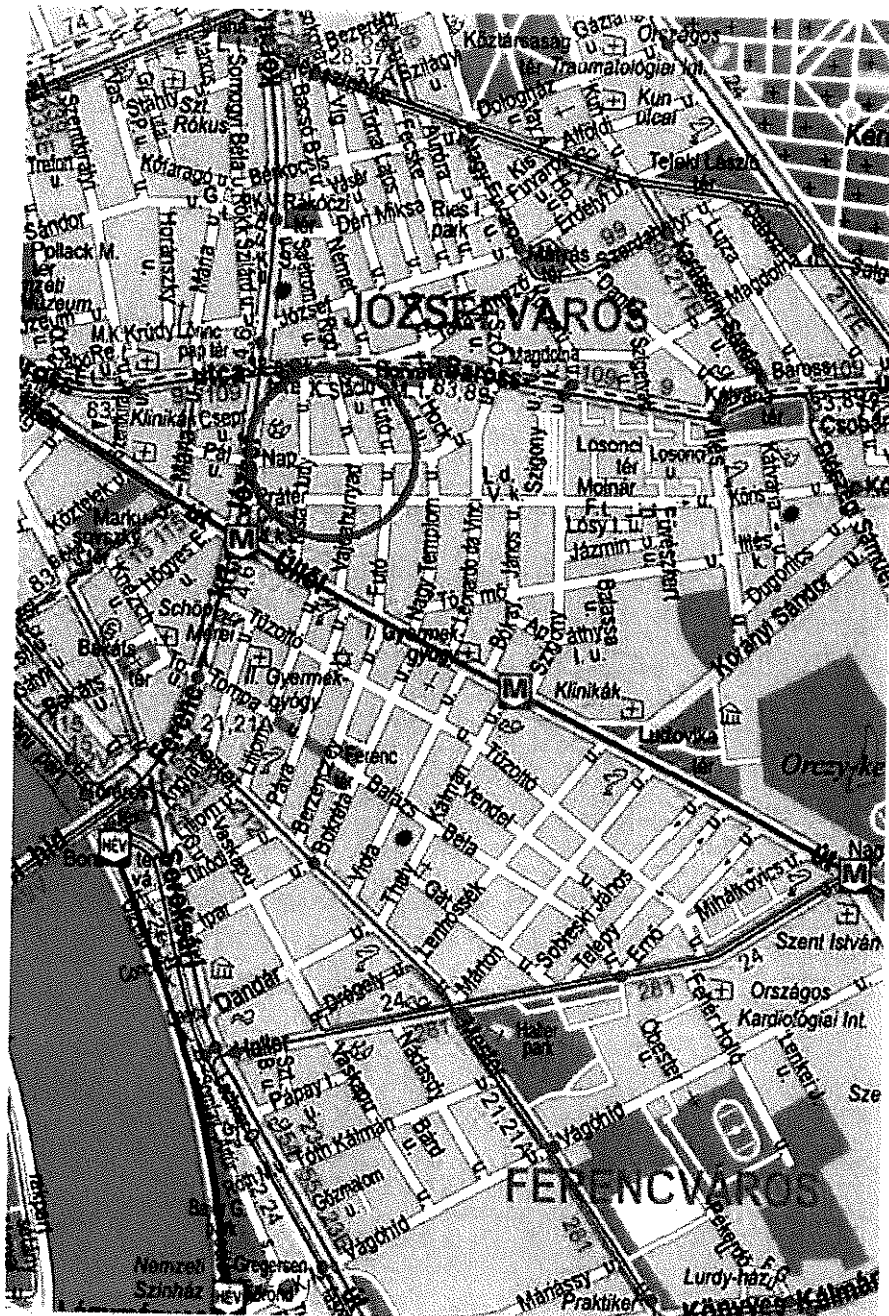
Vizóra

2023. február 27.

172

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Nap utca 18.



10.22 melléklet
LHE/2023.03.17



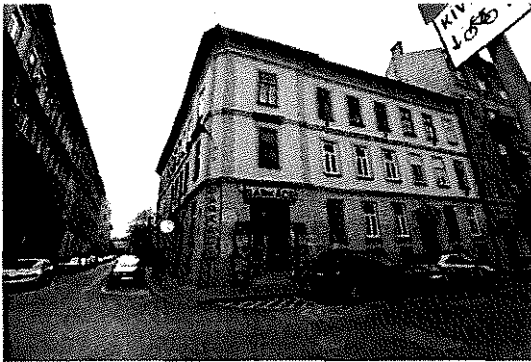
GRIFON

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 67. pince (Hrsz.: 36118/0/A/37)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Práter utca 67. szám (hrs.:36118/0/A/37) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pinceszinti műhely forgalmi értékéről



| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. | |
|--|-------------------|
| érkeztetési dátum: | érkeztetési szám: |
| iktatás dátuma: | iktatási szám: |
| 2023-03-22 | LHE/233-1/2023 |
| ügyintéző | |
| melléklet | |

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.



**ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Losonci-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Práter utca 67. pinceszint
Hrsz. : 36118/0/A/37

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : műhely
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 47 m²
Belmagasság : 2,31 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,78 méter
Eszmei hányad : 129/10.000
Társasház telkének területe : 774 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

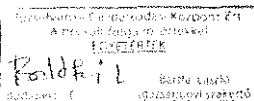
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 200.213,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 9.410.000,- Ft
azaz Kilencmillió-négyszáztízezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 3.200.000,- Ft
azaz Hárommillió-kettőszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 6.730.000,- Ft
azaz Hatmillió-hétszázharmincezer forint

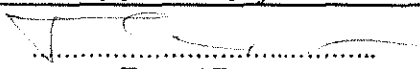
Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023. MÁRC 14.



Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-04866-4


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002


175

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKLÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1083 Budapest, Práter utca 67 szám alatti, 36118/0/A/37 hrsz-ú pincszinti műhely értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

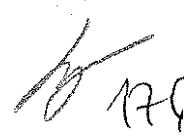
2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintraiz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

 174



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|--|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1083 Budapest, Práter utca 67. pincszint |
| Helyrajzi szám | : 36118/0/A/37 |
| Megnevezése | : műhely |
| Terület | : 47 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : – |
| Terhek | : – |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Losonci-negyed elnevezésű városrészben, a Práter utca és a Fűvészkert utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Fűvészkert utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|---|
| Építés ideje | : 1880. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, átlagos állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, átlagos állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, közepes állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : bitumenes lemez, megfelelő állapotú |
| külső felületképzés: | kőborítású lábazat, kőporos vakolat, rossz állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|---|
| külső nyílászárók | : fémszerkezetű ajtó és ablakok, ablakok fémhálós védettek, gyenge állapotúak |
| belső nyílászárók | : – |
| padozat, burkolat | : beton, közepes állapotban |
| belső felületképzés: | vakolatlan és vakolt, festett falak, gyenge állapotban |
| gépészet, hőleadók: | – |



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1932-ben épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Práter utca és a Fűvészkert utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Fűvészkert utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan egy helyiségből áll melynek belmagassága 2,31 méter, a bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,78 m. A bejárati ajtó és ablakok fém szerkezetűek, ablakok fémhálójával védettek, gyenge állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakolatlanok, vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. Az ingatlanban felszerelt mosdó található.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Össességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján műhely megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Műhely | 47,27 |
| Összesen | 47,27 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 47,27 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m²) | 47,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 47,0 m².



GRIFTON

6

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 67. pince (Hrsz.: 36118/0/4/37)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|--|-----------------------------------|---|------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója | | Üzlet | | | | | |
| Település | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | | Práter utca 67. | | Kónis utca | Légszusz utca | Sálicium utca | Rákóczi tér |
| Épületen belüli elhelyezkedés | | pince | | pince | pince | pince | pince |
| Ingatlan redukált összerúlete | | 47 | | 100 | 91 | 72 | 137 |
| Közművek | | közműves | | közműves | közműves | közműves | közműves |
| Építés éve | | 1880 | | 1900. | 1908. | 1900 | 1899. |
| Szerkezet, állapot | | tégla, felújítandó állapot | | tégla, átlagos állapot | tégla, felújítandó áll. | tégla, felújít áll. | tégla, felújítandó áll. |
| Eladási ár Ft-ban | | 17 400 000 | | 25 000 000 | 29 900 000 | 21 490 000 | 30 000 000 |
| Eladás ideje | | 2023 | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása | | ingatlan.com 33375949 | | ing.com:32690148 | ing.com:32971164 | ing.com:32359253 | ing.com:32921667 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | | 263 636 | 250 000 | 328 571 | 298 472 | 218 978 |
| Korrektíós tényezők | | | Százalékos korrekció | | | | |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | | jobb | hasonló | hasonló | jobb | jobb |
| | | | -10% | 0% | 0% | -5% | -10% |
| | | | hasonló | nagyobb | nagyobb | hasonló | nagyobb |
| | | | 0% | 10% | 5% | 0% | 15% |
| | | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | | azonos | azonos | azonos | azonos | azonos |
| | | | 0% | -5% | 0% | -10% | 0% |
| | | | hasonló | ajánlat | hasonló | jobb | hasonló |
| | | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | | -20% | -5% | -5% | -23% | -5% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | | 210 909 | 237 500 | 312 143 | 223 854 | 208 029 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | | 238 487 | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | | 11 210 000 | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | | 6 730 000 | | | | |
| | | | azaz Tizenegymillió-kettőszázötvenezer forint | | | | |
| | | | azaz Hatmillió-hétszázharmincezer forint | | | | |

179

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.323 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, pince, Bacsó Béla utca | 65 | 100 000 | 1 538 |
| 2. Üzlet, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Üzlet, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Üzlet, pince, Szigony utca | 64 | 84 000 | 1 313 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| méret miatti korrekció | 5% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 323 |
| | | | |
| Megnevezés | Adatok, értékek | | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 47 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó | | | 62 181 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év | | | 746 172 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 559 629 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 16 789 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 16 789 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 22 385 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 55 963 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 503 666 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,0% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 7 195 230 |
| Befektetési kiadások | | | 2 000 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 5 195 230 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 5 200 000 |

| | |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | % |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 |
| Ország kockázat | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat | :1,4 |



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | |
| Az ingatlan funkciója | Telek | Építési telek | | Építési telek | | Építési telek | | Építési telek | |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | |
| Utca, házszám | Práter utca 67. | Bauer Sándor utca | | Dobozi utca | | Lujza utca | | Magdolna utca | |
| Telek területe | 774 | 1036 | | 2 246 | | 901 | | 805 | |
| | Ln-2/L-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | | Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | | Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | | Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | |
| Jellemzők | Összközműves | összközműves | | összközműves | | összközműves | | összközműves | |
| Közművesítéség | | 696 000 000 | | 526 000 000 | | 240 000 000 | | 349 900 000 | |
| Ajánlati ár Ft-ban | | 2023 | | 2023 | | 2023 | | 2023 | |
| Ajánlati ideje | | ing.com/32862349 | | ing.com/32638834 | | ing.com/32829553 | | ing.com/33307222 | |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | | | | | | | | | |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 671 815 | | 234 194 | | 266 371 | | 434 658 | |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | |
| elhelyezkedés (1) | | hasonló 0% | | hasonló 0% | | hasonló 0% | | hasonló 0% | |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb 5% | | nagyobb 15% | | hasonló 0% | | hasonló 0% | |
| beépíthetőség (3) | | kisebb 10% | | kisebb 20% | | kisebb 20% | | kisebb 15% | |
| használatosság (4) | | azonos 0% | | azonos 0% | | azonos 0% | | azonos 0% | |
| közművesítéség (5) | | hasonló 0% | | hasonló 0% | | hasonló 0% | | hasonló 0% | |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat -10% | | ajánlat -10% | | ajánlat -10% | | ajánlat -10% | |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | 5% | | 25% | | 10% | | 5% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 705 405 | | 292 743 | | 293 008 | | 456 391 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 100% | | 25% | | 25% | | 25% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 322 789 | | | | | | | |

| | | |
|--|-----------|---------------------------------------|
| Teleknagyság (m ²) | 774 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 129 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 10 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 322 789 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 3 200 000 | azaz Hárommillió-kettőszázezer forint |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 11 210 000 | 5 195 230 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 9 410 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1083 Budapest, Práter utca 67. szám (36118/0/A/37 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

9.410.000 Ft-ban,

azaz


Kilencmillió-négyszáztízezer forintban

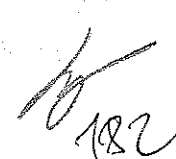
határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifon Property Kft.
1042 Budapest, József Attila utca 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002


182

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecfoyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

184

Szék

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75172/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36118/0/A/37 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 67. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|--------|----|-----|-----------|---------------|
| műhely | 47 | 0 0 | 129/10000 | önkormányzati |
|--------|----|-----|-----------|---------------|

Bejegyző határozat: 81220/1/1997/1997.04.10

1. bejegyző határozat: 81220/1/1997/97.05.07

Társasház

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 81220/1/1997/97.05.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993./12.06./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32032/1/2013/12.08.06

törölő határozat: 32032/2/2013/12.08.06

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név :

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 94450/4/2013/13.05.16

törölő határozat: 34112/2/2014/13.05.16

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST VIII. PRÁTER U. 67. TÁRSASHÁZ

cím : 1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 67.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

185

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KTF

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. PRÁTER U. 67.sz.

(Fűvészkert utca 1.)


Hrsz: 36118

Tlsz: 1477

Tartalom: Alapító okirat: 20 lap

Műszaki leírás: 13 lap

Tervrajzok: 1 - 5 - ig


187

Budapest, VIII. ker. Práter utca 67.sz. (Fűvészkert u. 1) alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT / 1077 Budapest Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 1477 tulajdoni lapon 36118 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 774 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Práter utca 67. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ör u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorri tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 774 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

188

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárat kapu, téglakerítés: 7,80 fm
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- 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 vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYISÉGEK

PINCE

| | | | |
|-------|------|--------------|----------|
| VI | jelű | pince lépcső | 1,80 nm |
| VII | jelű | tároló | 3,49 nm |
| VIII | jelű | folyosó | 13,68 nm |
| IX | jelű | folyosó | 5,74 nm |
| X | jelű | rekeszek | 19,29 nm |
| XI | jelű | előtér | 4,14 nm |
| XII | jelű | rekesz | 4,86 nm |
| XIII | jelű | előtér | 3,15 nm |
| XIV | jelű | tároló | 44,06 nm |
| XV | jelű | folyosó | 10,50 nm |
| XVI | jelű | rekeszek | 26,77 nm |
| XVII | jelű | tároló | 8,28 nm |
| XVIII | jelű | tároló | 12,50 nm |
| XIX | jelű | rekesz | 7,56 nm |
| XX | jelű | feljáró | 1,44 nm |
| XXI | jelű | folyosó | 9,88 nm |
| XXII | jelű | közlekedő | 7,04 nm |
| XXIII | jelű | tároló | 12,24 nm |
| XXIV | jelű | előtér | 3,00 nm |
| XXV | jelű | rekesz | 4,80 nm |
| XXVI | jelű | rekeszek | 26,77 nm |
| XXVII | jelű | folyosó | 10,50 nm |

| | | | |
|-----------|------|----------|-----------|
| XXVIII | jelű | előtér | 5,60 nm |
| XXIX | jelű | rekeszek | 23,30 nm |
| XXX | jelű | folyosó | 5,60 nm |
| XXXI | jelű | rekeszek | 26,45 nm |
| összesen: | | | 302,44 nm |

FÖLDSZINT

| | | | |
|-----------|------|--------------|-----------|
| XXXII | jelű | kapualj | 12,91 nm |
| XXXIII | jelű | lépcsőház | 14,39 nm |
| XXXIV | jelű | udvar | 102,83 nm |
| XXXV | jelű | melléklépcső | 10,30 nm |
| XXXVI | jelű | előtér | 2,81 nm |
| XXXVII | jelű | közös wc-k | 3,90 nm |
| XXXVIII | jelű | előtér | 3,42 nm |
| IXL | jelű | közös wc-k | 5,67 nm |
| XL | jelű | vil. udvar | 7,98 nm |
| XLI | jelű | vil. udvar | 12,75 nm |
| XLII | jelű | vil. udvar | 4,40 nm |
| összesen: | | | 181,36 nm |

I. EMELET

| | | | |
|-----------|------|--------------|----------|
| XXXIII | jelű | lépcsőház | 14,39 nm |
| XXXVI | jelű | előtér | 2,81 nm |
| XXXVII | jelű | közös wc-k | 3,90 nm |
| XXXVIII | jelű | előtér | 3,42 nm |
| IXL | jelű | közös wc-k | 5,67 nm |
| XLIII | jelű | függőfolyosó | 27,30 nm |
| összesen: | | | 57,49 nm |

II. EMELET

| | | | |
|-----------|------|---------------|----------|
| XXXVI | jelű | előtér | 2,81 nm |
| XXXVII | jelű | közös wc-k | 3,90 nm |
| XXXVIII | jelű | előtér | 3,42 nm |
| IXL | jelű | közös wc-k | 5,67 nm |
| XLIII | jelű | függőfolyosó | 27,30 nm |
| XLIV | jelű | lépcsőház | 10,40 nm |
| XLV | jelű | padlás lépcső | 3,99 nm |
| összesen: | | | 57,49 nm |

PADLÁS

| | | | | |
|------|------|--------------------|-----------|-----------------|
| XLVI | jelű | padlástér | 570,30 nm | (1,90 m felett |
| | | teljes alapterület | | 486,70 nm) |
| | | van számításban) | | |
| | | összesen: | 570,30 nm | |

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tízezred / tízezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

B./ 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, felszereléseiével az alábbiak szerint:

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

212 / 10.000 hányad

- 2./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2. sz." alatti
1 félszoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 23 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

155 / 10.000 hányad


194

- 33./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 33./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 30a sz." alatti
1 szoba, kamra
helyiségekből álló öröklakás 14 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

98 / 10.000 hányad

- 34./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 34./ számmal jelölt, a természetben a " fsz-i üzlettér " alatti
üzlettér
helyiségekből álló üzlet 24 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

161 / 10.000 hányad

- 35./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 35./ számmal jelölt, a természetben a " pince műhely " alatti
műhely, wc
helyiségekből álló műhely 28 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

77 / 10.000 hányad

- 36./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 36./ számmal jelölt, a természetben a " pince trafóház " alatti
trafóhelyiség, raktár
helyiségekből álló trafóház 29 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

79 / 10.000 hányad

- 37./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 37./ számmal jelölt, a természetben a " pince műhely " alatti
műhely
helyiségekből álló műhely 47 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

129 / 10.000 hányad

- 38./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 38./ számmal jelölt, a természetben a " pince műhely " alatti
műhely, öltöző, wc, raktár
helyiségekből álló műhely 133 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

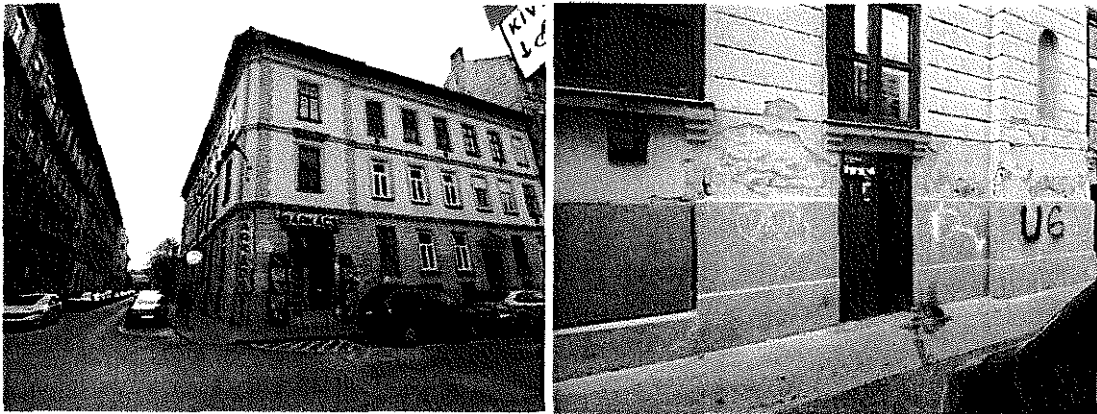
364 / 10.000 hányad

192

1083 Budapest, Práter utca 67. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 36118/0/A/37)

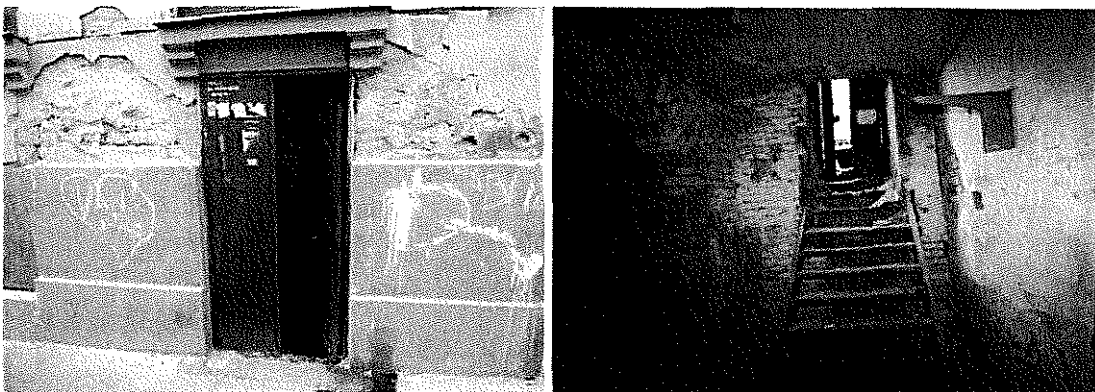


Környezet, utca




Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja

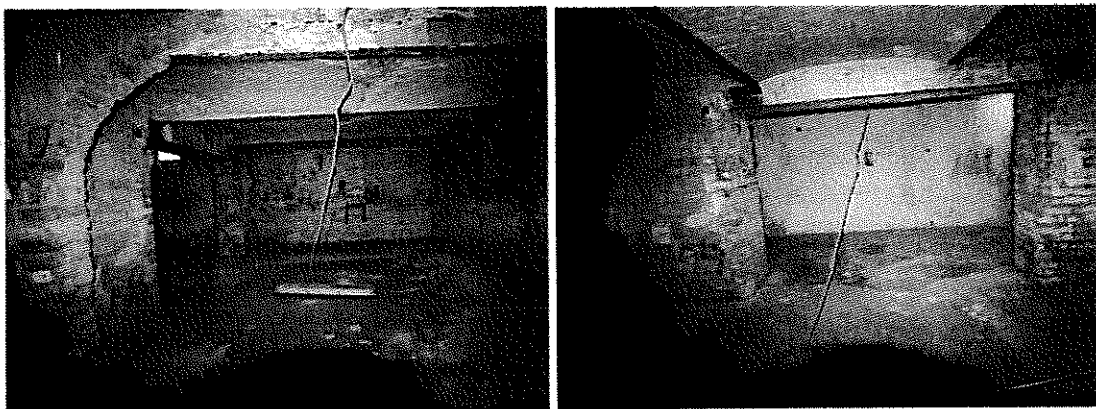


A vizsgált ingatlan bejárata

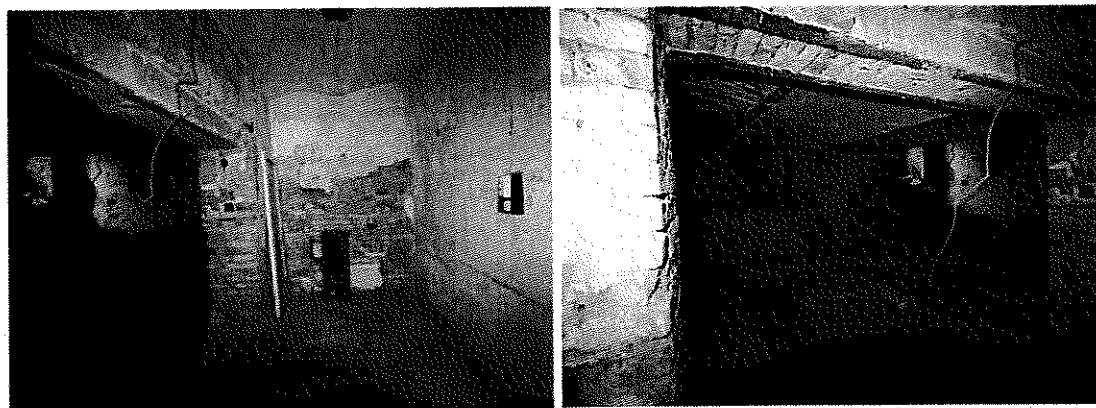
2023. február 27.


1.93

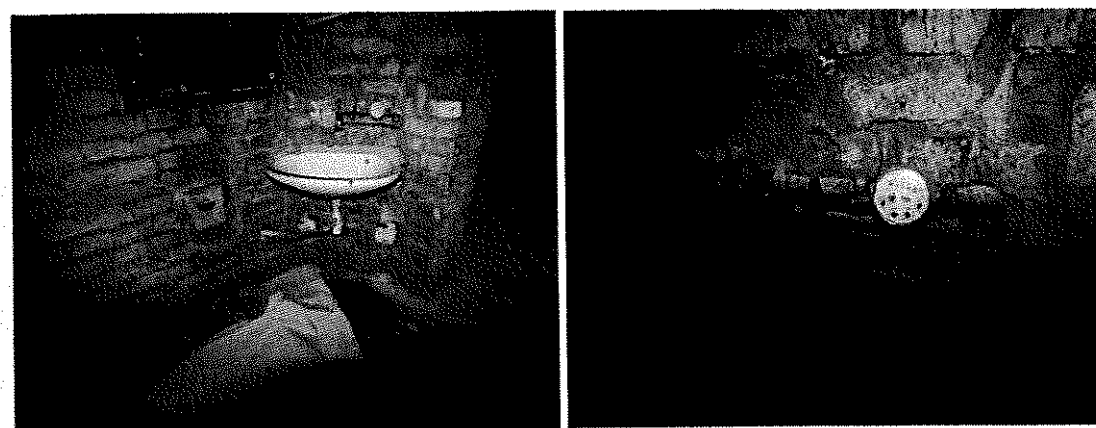
1083 Budapest, Práter utca 67. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 36118/0/A/37)



Pincehelyiség



Pincehelyiség



Mosdó

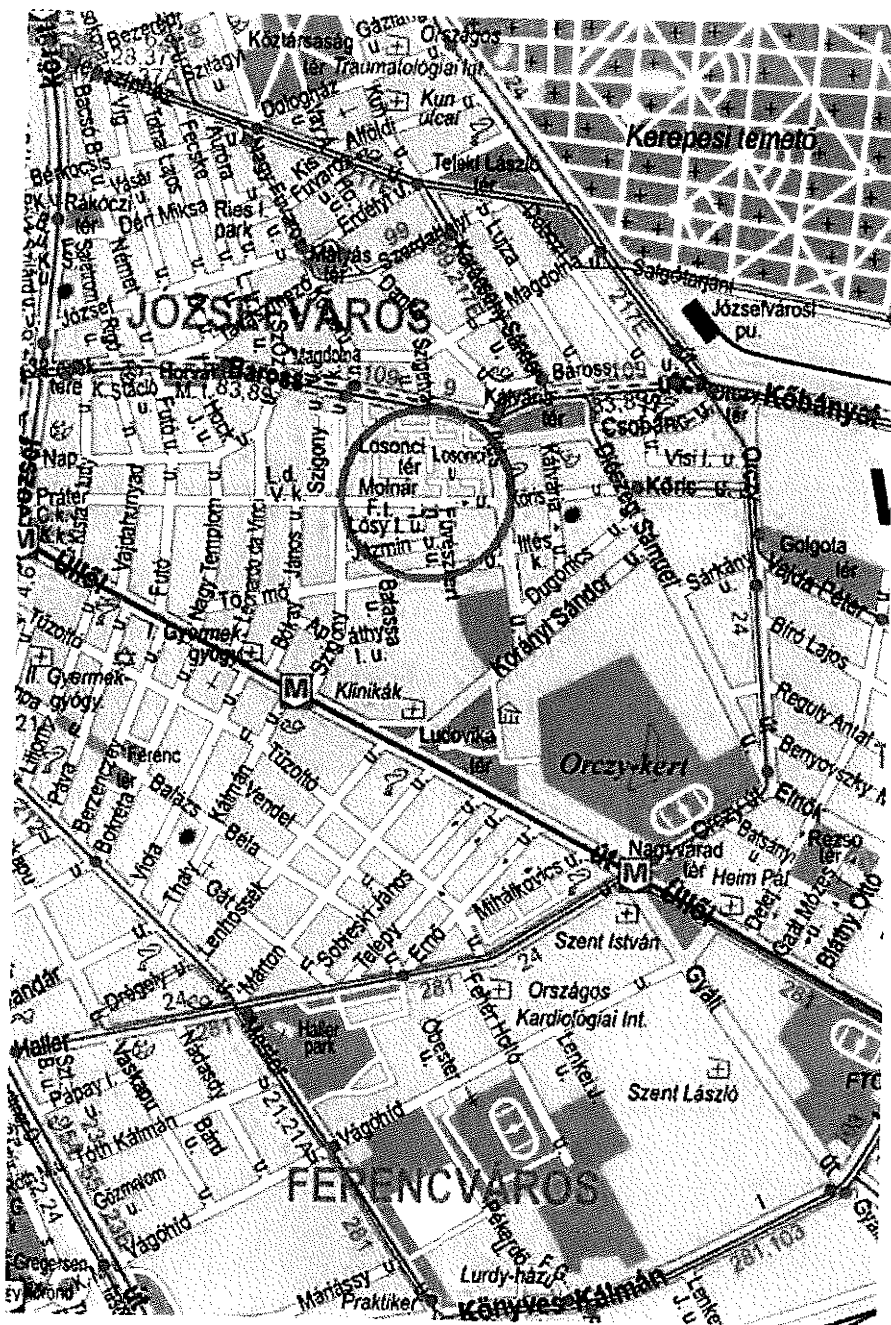
Vízóra

2023. február 27.

194

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Práter utca 67.



195



JGK-0000695345

11. sz. melléklet
LHE 2023.03.17



GRIFTON

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 67. pince (Hrsz.: 36118/0/A/38)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Práter utca 67. szám (hrs.:36118/0/A/38) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pincszinti műhely forgalmi értékéről



| | |
|--------------------------------|--|
| Jóváhagyás | |
| 2023. márc. 21. LHE/220-114023 | |
| Értékelő | |
| Dátum | |

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.

196

**GRIFTON**

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 67. pince (Hrsz.: 36118/0/A/38)

2

**ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Losonci-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Práter utca 67. pincszint
Hrsz. : 36118/0/A/38

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : műhely
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 133 m²
Belmagasság : 3,11 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 2,26 méter
Eszmei hányad : 364/10.000
Társasház telkének területe : 774 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

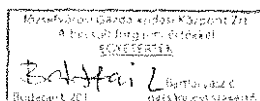
Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 198.271,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 26.370.000,- Ft
azaz Huszonhatmillió-háromszázhetven ezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 9.100.000,- Ft
azaz Kilencmillió-egyszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 18.530.000,- Ft
azaz Tízennyolcmillió-ötszázharminc ezer forint

Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023 MÁRC 14.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1083 Budapest, Práter utca 67 szám alatti, 36118/0/A/38 hrsz-ú pincszinti műhely értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.


2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintraiz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.


198



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|--|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1083 Budapest, Práter utca 67. |
| Helyrajzi szám | : 36118/0/A/38 |
| Megnevezése | : műhely |
| Terület | : 133 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : – |
| Terhek | : – |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Losonci-negyed elnevezésű városrészben, a Práter utca és a Fűvészkert utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Fűvészkert utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|---|
| Építés ideje | : 1880. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, téglá |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : téglá szerkezet, átlagos állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, átlagos állapotú |
| falazat | : téglá szerkezet, közepes állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : bitumenes lemez, megfelelő állapotú |
| külső felületképzés: | kőborítású lábazat, kőporos vakolat, rossz állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|---|
| külső nyílászárók | : fémszerkezetű ajtó és ablakok, ablakok fémhálós védettek, gyenge állapotúak |
| belső nyílászárók | : fém- és faszervezetű ajtók, rossz állapotúak |
| padozat, burkolat | : beton, gyenge állapotban |
| belső felületképzés: | vakolt, festett, gyenge állapotban |
| gépészet, hőleadók: | elektromos vízmelegítő |



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1880-ban épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Práter utca és a Fűvészkert utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Fűvészkert utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan több helyiségre (műhely, raktár, öltöző, mosdó+wc) osztott, melyek belmagassága 3,11 méter, a bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 2,26 m. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ablakok fémhálólal védettek, gyenge állapotúak. Belső nyílászárók fém- és faszervezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. Az ingatlan bejárati lépcsője nagyon szemetes. Az egyik ablakhoz szállítószalag kapcsolódik. Az ingatlanban felszerelt mosdó van, a használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja. Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Használati meleg víz: van, elektromos vízmelegítő biztosítja. Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva. Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs. Gyengeáramú berendezés: nincs. A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk. Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van. A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján műhely megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Műhely | 98,93 |
| Raktár | 18,44 |
| Öltöző | 14,35 |
| WC | 1,59 |
| Összesen | 133,31 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 133,31 |
| Tulajdoni lapszerinti terület (m²) | 133,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 133,0 m².

200



4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | | | | | | |
|---|--|---------------------------------|--|------------------------|--|------------------------|--|-------------------------|--|-------------------------|--|
| Az értékelendő ingatlan jellemzői | | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | |
| Az ingatlan funkciója | | Üzlet | | Üzlet | | Üzlet | | Üzlet | | Üzlet | |
| Település | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | |
| Utca, házszám | | Práter utca 67. | | Kőris utca | | Kun utca | | Légszusz utca | | Rákóczi tér | |
| Épületen belüli elhelyezkedés | | pince | | pince | | pince | | pince | | pince | |
| Ingatlan redukált összerülete | | 133 | | 100 | | 146 | | 91 | | 137 | |
| Közművek | | közműves | | közműves | | közműves | | közműves | | közműves | |
| Építés éve | | 1880 | | 1900. | | 1894. | | 1908. | | 1899. | |
| Szerkezet, állapot | | tégla, felújítandó állapot | | tégla, átlagos állapot | | tégla, közepes állapot | | tégla, felújítandó áll. | | tégla, felújítandó áll. | |
| Eladási ár Ft-ban | | 33 000 000 | | 25 000 000 | | 48 900 000 | | 29 900 000 | | 30 000 000 | |
| Eladás ideje | | 2023 | | 2023 | | 2023 | | 2023 | | 2023 | |
| Összehasonlító adat forrása | | ingatlan.com 32781355 | | ing.com:32690148 | | ing.com:32916487 | | ing.com:32971164 | | ing.com:32921667 | |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 347 368 | | 250 000 | | 334 932 | | 328 571 | | 218 978 | |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | |
| elhelyezkedés (1) | | jobb | | hasonló | | hasonló | | jobb | | jobb | |
| ingatlan mérete (2) | | kisebb | | hasonló | | hasonló | | kisebb | | hasonló | |
| használatosság (3) | | -5% | | 0% | | 0% | | -5% | | 0% | |
| közművek (4) | | 0% | | hasonló | | hasonló | | 0% | | 0% | |
| műszaki állapot (5) | | azonos | | 0% | | 0% | | azonos | | azonos | |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | -10% | | jobb | | jobb | | 0% | | hasonló | |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -35% | | -10% | | -5% | | -10% | | -10% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 225 789 | | 212 500 | | 284 692 | | 262 857 | | 175 182 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 20% | | 20% | | 20% | | 20% | | 20% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 232 204 | | | | | | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 30 880 000 | | | | | | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | 18 530 000 | | | | | | | | | |
| azaz Harmincmillió-nyolcszáznyolcvanezer forint | | | | | | | | | | | |
| azaz Tizennevelemillió-ötszázharmincezer forint | | | | | | | | | | | |

H-1042 Budapest, József Attila utca 4-6. Tel.: +36 (1) 270 90 86 E-mail: property@grifon.hu

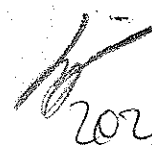
201

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.500 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, pince, Baross utca | 160 | 300 000 | 1 875 |
| 2. Üzlet, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Üzlet, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Üzlet, pince, Szentkirályi utca | 115 | 250 000 | 2 174 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 500 |
| korrekció | 0% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 500 |
| Megnevezés | | Adatok, értékek | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | 133 | |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó | | 199 500 | |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év | | 2 394 000 | |
| Tervezhető kihasználtság, % | | 75% | |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | 1 795 500 | |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | 53 865 | |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | 53 865 | |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | 71 820 | |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | 179 550 | |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | 1 615 950 | |
| Tőkésítési ráta | | 7,5% | |
| Tőkésített érték, Ft | | 21 546 000 | |
| Befektetési kiadások | | 5 700 000 | |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | 15 846 000 | |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | 15 850 000 | |
| Tőkésítési ráta becslése: | | % | |
| Kockázatmentes kamatláb | | :2,5 | |
| Ország kockázat | | :1,1 | |
| Ingatlanpiaci kockázat | | :2,0 | |
| Ingatlan típus kockázat | | :1,9 | |



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | | | | |
|---|--|--|------|--|------|--|------|--|------|
| | | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | |
| Az ingatlan funkciója | Telek | Építési telek | | Építési telek | | Építési telek | | Építési telek | |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | | Bp., VIII. ker. | |
| Utca, házszám | Práter utca 67. | Bauer Sándor utca | | Dobozi utca | | Lujza utca | | Magdolna utca | |
| Telek területe | 774 | 1 036 | | 2 246 | | 901 | | 805 | |
| | Ln-2/L-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | | Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | | Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | | Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | |
| Jellemzők | Összközműves | összközműves | | összközműves | | összközműves | | összközműves | |
| Köznyelvi leírás | Ajánlati ár Ft-ban | 696 000 000 | | 526 000 000 | | 240 000 000 | | 349 900 000 | |
| Ajánlat ideje | 2023 | 2023 | | 2023 | | 2023 | | 2023 | |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | ing.com/32862349 | ing.com/32638834 | | ing.com/32829553 | | ing.com/33307222 | | | |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 671 815 | | 234 194 | | 266 371 | | 434 658 | |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | |
| elhelyezkedés (1) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb | 5% | nagyobb | 15% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| beépíthetőség (3) | | kisebb | 10% | kisebb | 20% | kisebb | 20% | kisebb | 15% |
| használatosság (4) | | azonos | 0% | azonos | 0% | azonos | 0% | azonos | 0% |
| köznyelvi leírás (5) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat | -10% | ajánlat | -10% | ajánlat | -10% | ajánlat | -10% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | 5% | | 25% | | 10% | | 5% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 705 405 | | 292 743 | | 293 008 | | 456 391 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 100% | | 25% | | 25% | | 25% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 322 789 | | | | | | | |

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Teleknagyság (m ²) | 774 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 364 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 28 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 322 789 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 9 100 000 | azaz Kilencmillió-egyszázezer forint |



202

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 30 880 000 | 15 846 000 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 26 370 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1083 Budapest, Práter utca 67. szám (36118/0/A/38 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

26.370.000 Ft-ban,

azaz

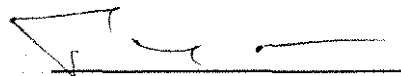
Huszonhatmillió-háromszázhetvenezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

206



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/75179/2023
2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36118/0/A/38 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 67. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|--------|-----|-----|-----------|---------------|
| műhely | 133 | 0 0 | 364/10000 | önkormányzati |
|--------|-----|-----|-----------|---------------|

Bejegyző határozat: 81220/1/1997/1997.04.10

1. bejegyző határozat: 81220/1/1997/97.05.07
Társasház

2. bejegyző határozat: 81220/1/1997/97.05.07
Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 81220/1/1997/97.05.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993./12.06./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32032/1/2013/12.08.06
törölő határozat: 32032/2/2013/12.08.06

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név :

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 94450/4/2013/13.05.16
törölő határozat: 34112/2/2014/13.05.16

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

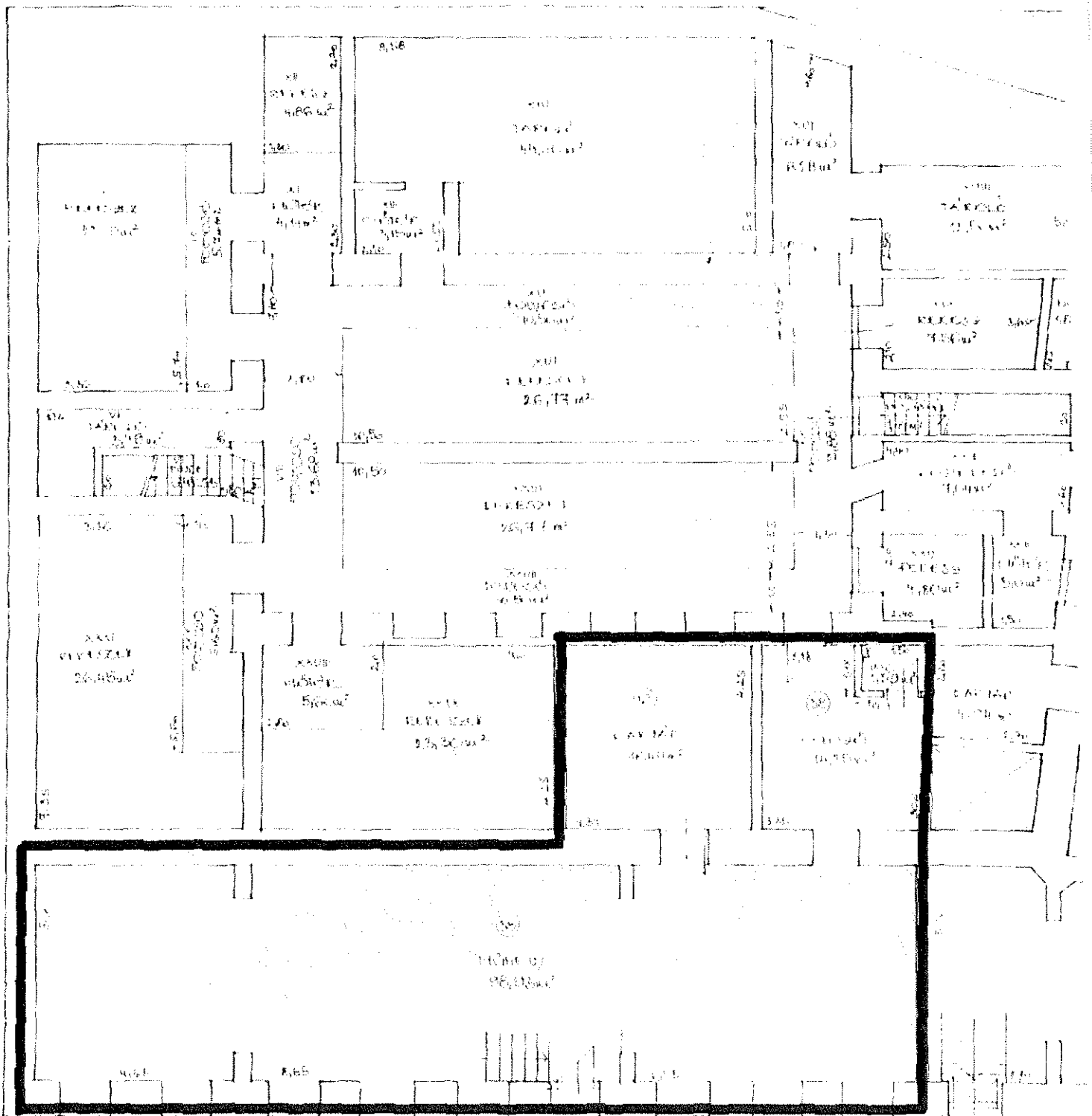
név: BUDAPEST VIII. PRÁTER U. 67. TÁRSASHÁZ

cím : 1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 67.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

207



URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. PRÁTER U. 67.sz.

(Fűvészkert utca 1.)

Hrsz: 36118

Tlsz: 1477

Tartalom: Alapító okirat: 20 lap

Műszaki leírás: 13 lap

Tervrajzok: 1 - 5 - ig

Budapest, VIII. ker. Práter utca 67.sz. (Fűvészkert u. 1) alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT / 1077 Budapest Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 1477 tulajdoni lapon 36118 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 774 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Práter utca 67. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ör u. 8.) kezelésében lévő lakóház-ingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkor tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 774 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

10216

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbelső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu, téglakerítés: 2,80 fm
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- 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 vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉGEK

PINCE

| | | | |
|-------|------|--------------|----------|
| VI | jelű | pince lépcső | 1,80 nm |
| VII | jelű | tároló | 3,49 nm |
| VIII | jelű | folyosó | 13,68 nm |
| IX | jelű | folyosó | 5,74 nm |
| X | jelű | rekeszek | 19,29 nm |
| XI | jelű | előtér | 4,14 nm |
| XII | jelű | rekesz | 4,86 nm |
| XIII | jelű | előtér | 3,15 nm |
| XIV | jelű | tároló | 44,06 nm |
| XV | jelű | folyosó | 10,50 nm |
| XVI | jelű | rekeszek | 26,77 nm |
| XVII | jelű | tároló | 8,28 nm |
| XVIII | jelű | tároló | 12,50 nm |
| XIX | jelű | rekesz | 7,56 nm |
| XX | jelű | feljáró | 1,44 nm |
| XXI | jelű | folyosó | 9,88 nm |
| XXII | jelű | közlekedő | 7,04 nm |
| XXIII | jelű | tároló | 12,24 nm |
| XXIV | jelű | előtér | 3,00 nm |
| XXV | jelű | rekesz | 4,80 nm |
| XXVI | jelű | rekeszek | 26,77 nm |
| XXVII | jelű | folyosó | 10,50 nm |


211

| | | | |
|--------|------|----------|----------|
| XXVIII | jelű | előtér | 5,60 nm |
| XXIX | jelű | rekeszek | 23,30 nm |
| XXX | jelű | folyosó | 5,60 nm |
| XXXI | jelű | rekeszek | 26,45 nm |

Összesen: 302,44 nm

FÖLDSZINT

| | | | |
|---------|------|--------------|-----------|
| XXXII | jelű | kapualj | 12,91 nm |
| XXXIII | jelű | lépcsőház | 14,39 nm |
| XXXIV | jelű | udvar | 102,83 nm |
| XXXV | jelű | melléklépcső | 10,30 nm |
| XXXVI | jelű | előtér | 2,81 nm |
| XXXVII | jelű | közös wc-k | 3,90 nm |
| XXXVIII | jelű | előtér | 3,42 nm |
| IXL | jelű | közös wc-k | 5,67 nm |
| XL | jelű | vil. udvar | 7,98 nm |
| XLI | jelű | vil. udvar | 12,75 nm |
| XLII | jelű | vil. udvar | 4,40 nm |

Összesen: 181,36 nm

I. EMELET

| | | | |
|---------|------|--------------|----------|
| XXXIII | jelű | lépcsőház | 14,39 nm |
| XXXVI | jelű | előtér | 2,81 nm |
| XXXVII | jelű | közös wc-k | 3,90 nm |
| XXXVIII | jelű | előtér | 3,42 nm |
| IXL | jelű | közös wc-k | 5,67 nm |
| XLIII | jelű | függőfolyosó | 27,30 nm |

Összesen: 57,49 nm

II. EMELET

| | | | |
|---------|------|---------------|----------|
| XXXVI | jelű | előtér | 2,81 nm |
| XXXVII | jelű | közös wc-k | 3,90 nm |
| XXXVIII | jelű | előtér | 3,42 nm |
| IXL | jelű | közös wc-k | 5,67 nm |
| XLIII | jelű | függőfolyosó | 27,30 nm |
| XLIV | jelű | lépcsőház | 10,40 nm |
| XLV | jelű | padlás lépcső | 3,99 nm |

Összesen: 57,49 nm

Handwritten signature

PADLÁS

| | | | | |
|------|------|--------------------|-----------|-----------------|
| XLVI | jelű | padlástér | 570,30 nm | (1,90 m felett |
| | | teljes alapterület | | 486,70 nm) |
| | | van számításban) | | |
| | | összesen: | 570,30 nm | |

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tízezred / tízezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

B./ 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, felszereléseiével az alábbiak szerint:

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

212 / 10.000 hányad

- 2./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2. sz." alatti 1 félszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 23 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

155 / 10.000 hányad


213

- 33./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 33./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 30a sz." alatti
1 szoba, kamra
helyiségekből álló öröklakás 14 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

98 / 10.000 hányad

- 34./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 34./ számmal jelölt, a természetben a " fsz-i üzlettér " alatti
üzlettér
helyiségből álló üzlet 24 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

161 / 10.000 hányad

- 35./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 35./ számmal jelölt, a természetben a " pince műhely " alatti
műhely, wc
helyiségekből álló műhely 28 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

77 / 10.000 hányad

- 36./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 36./ számmal jelölt, a természetben a " pince trafóház " alatti
trafóhelyiség, raktár
helyiségekből álló trafóház 29 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

79 / 10.000 hányad

- 37./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 37./ számmal jelölt, a természetben a " pince műhely " alatti
műhely
helyiségből álló műhely 47 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

129 / 10.000 hányad

- 38./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 38./ számmal jelölt, a természetben a " pince műhely " alatti
műhely, öltöző, wc, raktár
helyiségekből álló műhely 133 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

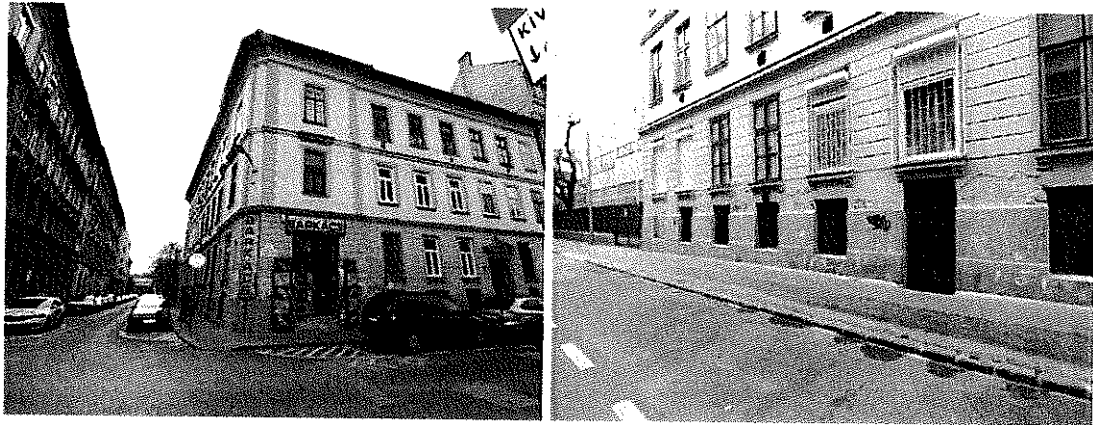
364 / 10.000 hányad

10214

1083 Budapest, Práter utca 67. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 36118/0/A/38)

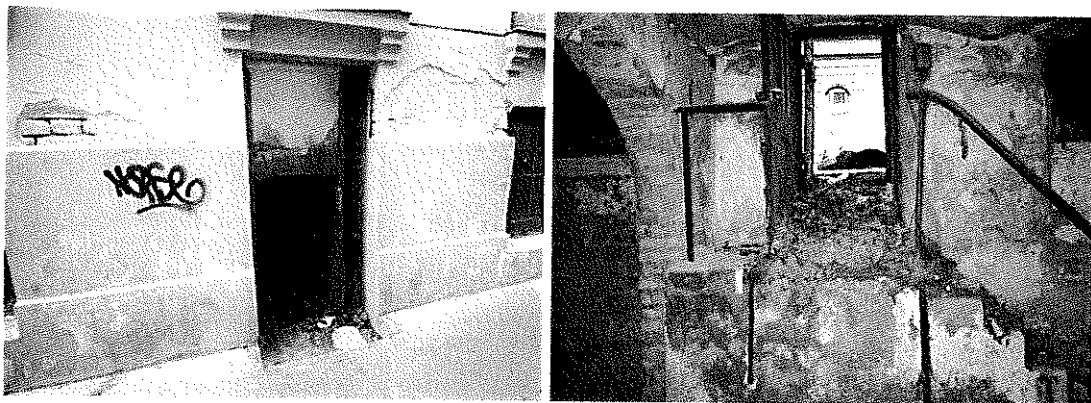


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja

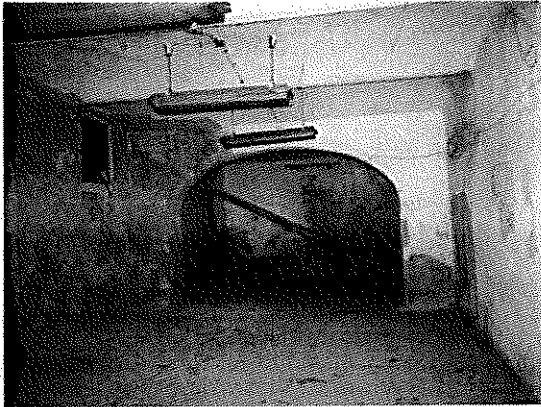


A vizsgált ingatlan bejárata

2023. február 27.

215

1083 Budapest, Práter utca 67. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 36118/0/A/38)



Pincehelyiség



Pincehelyiség



Szállítószalag

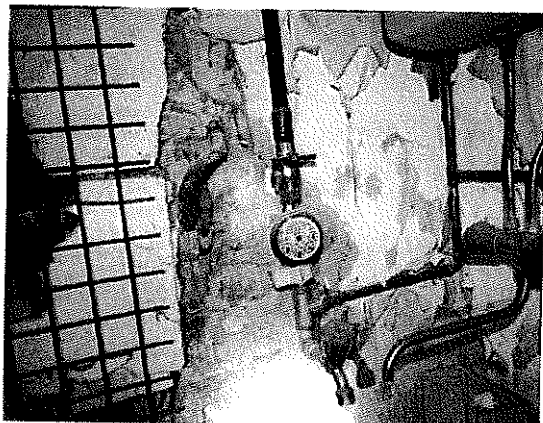


Mosdó + Elektromos vízmelegítő

2023. február 27.

216

1083 Budapest, Práter utca 67. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 36118/0/A/38)



Vízóra



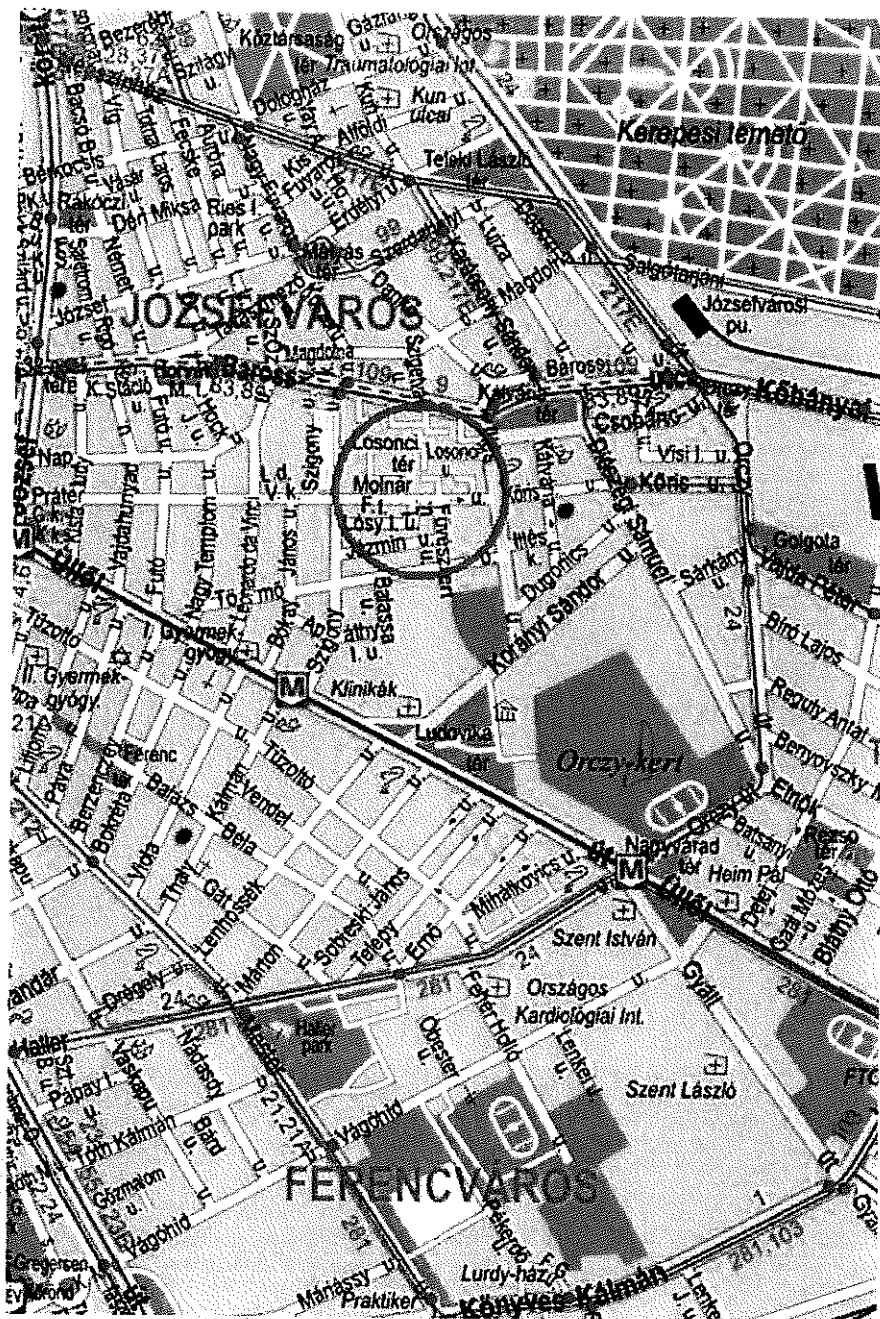
WC

2023. február 27.

[Handwritten signature]
207

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Práter utca 67.



12.22. melléklet
LHE 2023.03.17



GRIFTON

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 69. pince (Hrsz.: 36116/0/A/1)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. szám (Hrsz.:36116/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pincszinti raktár forgalmi értékéről



| | |
|----------------------------------|-------------------|
| József Attila Ügyvédi Iroda Kft. | |
| érkeztetés: dátum: | érkeztetési szám: |
| iktatási dátum: | iktatási szám: |
| 2023-03-22 | LHE/227-1/2023 |
| ügyintéző: | |
| melléklet: | |

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.



209

**GRIFTON**

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 69. pince (Hrsz.: 36116/0/A/1)

2

**ÉRTÉKEKÉLÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Losonci-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Práter utca 69. pinceszint
Hrsz. : 36116/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : nincs
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 71 m²
Belmagasság : 2,25 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,85 méter
Eszmei hányad : 510/10.000
Társasház telkének területe : 565 m²

ÉRTÉKEKÉLÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

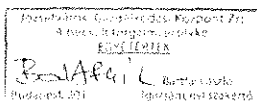
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 149.718,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 10.630.000,- Ft
azaz Tízmillió-hatszázharmincezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.300.000,- Ft
azaz Négy millió-háromszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 7.520.000,- Ft
azaz Hétmillió-ötszázhuszezer forint

Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023 MÁRC 14.



Grifton Property Kft.
1047 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-01
Cg. 01-09-048964

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1083 Budapest, Práter utca 69. szám alatti, 36116/0/A/1 hrsz-ú pinceszinti raktár értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintraajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|---|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1083 Budapest, Práter utca 69. pincszint |
| Helyrajzi szám | : 36116/0/A/1 |
| Megnevezése | : raktár |
| Terület | : 71 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : – |
| Terhek | : – |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Losonci-negyed elnevezésű városrészben, a Práter utca és a Fűvészkert utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható. Az ingatlan nem rendelkezik közművel. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Fűvészkert utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|---|
| Építés ideje | : 1900. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, átlagos állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, átlagos állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, közepes állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : bitumenes lemez, megfelelő állapotú |
| külső felületképzés: | kőborítású lábazat, köporos vakolat, rossz állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|--|
| külső nyílászárók | : fémszerkezetű ajtó és ablakok, gyenge állapotúak |
| belső nyílászárók | : – |
| padozat, burkolat | : beton, közepes állapotban |
| belső felületképzés: | vakolatlan, festett falak, közepes állapotban |
| gépészet, hőleadók: | – |



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1900-ban épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Práter utca és a Fűvészkert utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Fűvészkert utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan egy helyiségből áll, melynek belmagassága 2,25 méter, a bejárati ajtó járdaszinttől való magassága 1,85 m. A bejárati ajtó ablakok fémszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakolatlanok, festettek, közepes állapotúak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján raktár megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Raktár | 71,24 |
| Összesen | 71,24 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 71,24 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m²) | 71,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 71,0 m².


229



GRIFTON

6

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 69. pince (Hrsz.: 36/16/0/A/1)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | | Az értékeltendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója | | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet |
| Település | | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | | Práter utca 69. | II. János Pál pápa tér | Kőas utca | Práter utca | Salástor utca | Rákóczi tér |
| Épületen belüli elhelyezkedés | | pince | pince | pince | pince | pince | pince |
| Ingatlan redukált összterülete | | 71 | 66 | 100 | 64 | 72 | 137 |
| Közművek | | közvetlen melletti | közvetlen melletti | közvetlen melletti | közvetlen melletti | közvetlen melletti | közvetlen melletti |
| Építés éve | | 1900. | 1889 | 1900. | 1898 | 1900 | 1899. |
| Szerkezet, állapot | | tégla, közepes állapot | tégla, felújítandó állapot | tégla, átlagos állapot | tégla, felújítandó áll. | tégla, felújított áll. | tégla, felújítandó áll. |
| Eladási ár Ft-ban | | 17 400 000 | 2023 | 25 000 000 | 6 800 000 | 21 490 000 | 30 000 000 |
| Eladás ideje | | ingatlan.com | ingatlan.com | ing.com:32690148 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása | | 263 636 | 250 000 | 106 250 | 298 472 | 218 978 | ing.com:32921667 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 263 636 | 250 000 | 106 250 | 298 472 | 218 978 | ing.com:32921667 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció |
| elhelyezkedés (1) | | jobb | hasonló | hasonló | hasonló | jobb | jobb |
| ingatlan mérete (2) | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | nagobb |
| használatosság (3) | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| közvetlen (4) | | jobb | jobb | azonos | jobb | jobb | jobb |
| műszaki állapot (5) | | rosszabb | hasonló | rosszabb | rosszabb | rosszabb | rosszabb |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -25% | -20% | -5% | -30% | -20% | -20% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 197 727 | 200 000 | 100 938 | 208 931 | 175 182 | 175 182 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 176 556 | 176 556 | 176 556 | 176 556 | 176 556 | 176 556 |
| Az ingatlan becslített piaci forgalmi értéke | | 12 540 000 | 12 540 000 | 12 540 000 | 12 540 000 | 12 540 000 | 12 540 000 |
| Az ingatlan becslített likvidációs értéke | | 7 520 000 | 7 520 000 | 7 520 000 | 7 520 000 | 7 520 000 | 7 520 000 |
| | | azaz Tizenkettőmillió-ötszáznegyvenezer forint | azaz Tizenkettőmillió-ötszáznegyvenezer forint | azaz Tizenkettőmillió-ötszáznegyvenezer forint | azaz Tizenkettőmillió-ötszáznegyvenezer forint | azaz Tizenkettőmillió-ötszáznegyvenezer forint | azaz Tizenkettőmillió-ötszáznegyvenezer forint |

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.260 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, pince, Bacsó Béla utca | 65 | 100 000 | 1 538 |
| 2. Üzlet, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Üzlet, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Üzlet, pince, Szigony utca | 64 | 84 000 | 1 313 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| korrekció | 0% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| Megnevezés | Adatok, értékek | | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 71 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó | | | 89 460 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év | | | 1 073 520 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 805 140 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 24 154 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 24 154 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 32 206 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 80 514 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 724 626 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,5% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 9 661 680 |
| Befektetési kiadások | | | 3 500 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 6 161 680 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 6 160 000 |
| Tőkésítési ráta becslése: | % | | |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 | | |
| Ország kockázat | :1,1 | | |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 | | |
| Ingatlan típus kockázat | :1,9 | | |



4.3 A tárgy ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Az ingatlan funkciója | Telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek |
| Teleptípus | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Práter utca 69. | Bauer Sándor utca | Doboz utca | Lujza utca | Magdolna utca |
| Telek területe | 565 | 1036 | 2 246 | 901 | 805 |
| Jellemzők | Ln-2/L-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. |
| Közművesítettség | Összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| Ajánlati ár Ft-ban | | 696 000 000 | 526 000 000 | 240 000 000 | 349 900 000 |
| Ajánlat ideje | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | | ing.com/32862349 | ing.com/32638834 | ing.com/32629553 | ing.com/33307222 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 671 815 | 234 194 | 266 371 | 434 658 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | |
| elhelyezkedés (1) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb | 5% | nagyobb | 5% |
| beépíthetőség (3) | | kisebb | 10% | kisebb | 20% |
| használhatóság (4) | | azonos | 0% | azonos | 0% |
| közművesítettség (5) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat | -10% | ajánlat | -10% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | 5% | | 15% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 705 405 | | 306 326 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 100% | | 25% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 326 119 | | | |

| | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| Teleknagyság (m ²) | 256 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 510 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 13 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 326 119 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 4 300 000 | azaz Négymillió-háromszázezer forint |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 12 540 000 | 6 161 680 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 10 630 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1083 Budapest, Práter utca 69. szám (36116/0/A/1 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

10.630.000 Ft-ban,

azaz


Tízmillió-hatszázharmincezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép





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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75191/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36116/0/A/1 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 69. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|--------|----|-----|-----------|---------------|
| raktár | 71 | 0 0 | 510/10000 | önkormányzati |
|--------|----|-----|-----------|---------------|

Bejegyző határozat: 397150/1/2003/03.12.15

1. bejegyző határozat: 397150/1/2003/03.12.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 397150/1/2003/03.12.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/2003./12.06./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

230

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., Práter utca 69.

(Hrsz.: 36116)

2003.
Budapest VIII. kerület

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Práter utca 69.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (1084 Budapest, Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 36116 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Práter utca 69. szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. lt. ill. az azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és a 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:**I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I. telek: 565 m²**Pince:**

| | | |
|-------|------------|----------------------|
| II. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| III. | Tároló: | 6,49 m ² |
| IV. | Tároló: | 38,31 m ² |
| V. | Tároló: | 10,75 m ² |
| VI. | Tároló: | 24,44 m ² |
| VII. | Tároló: | 27,85 m ² |
| VIII. | Tároló: | 63,21 m ² |

II. JÓZSEF VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
Jóváhagyta: 2004. évi. Október 18. 12
10/1 (2004) J/10-0009

233

Földszint:

| | | |
|-------|------------|----------------------|
| IX. | Udvar: | 88,65 m ² |
| X. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XI. | lépcsőház: | 18,74 m ² |
| XII. | légakna: | 0,80 m ² |
| XIII. | kapualj: | 24,48 m ² |
| XIV. | közös wc: | 4,11 m ² |

I. emelet:

| | | |
|--------|---------------|----------------------|
| XV. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XVI. | közös wc: | 4,11 m ² |
| XVII. | függőfolyosó: | 26,49 m ² |
| XVIII. | lépcsőház: | 18,74 m ² |

II. emelet:

| | | |
|-------|---------------|----------------------|
| XIX. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XX. | közös wc: | 4,11 m ² |
| XXI. | függőfolyosó: | 26,49 m ² |
| XXII. | lépcsőház: | 18,74 m ² |

III. emelet:

| | | |
|--------|---------------|----------------------|
| XXIII. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XXIV. | közös wc: | 4,11 m ² |
| XXV. | függőfolyosó: | 26,49 m ² |
| XXVI. | lépcsőház: | 18,74 m ² |

Tetőtér:

| | | |
|--------|----------|-----------------------|
| XXVII. | tetőtér: | 385,80 m ² |
|--------|----------|-----------------------|

- XXVIII. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.
- XXIX. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók szerkezete, lépcsőszerkezetek.
- XXX. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XXXI. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XXXII. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.
- XXXIII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.
- XXXIV. Előlépcsők, járdák.
- XXXV. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.

Dr. ...
adta: 1001 ...
tel: 1001 ...

234

- XXXVI. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi.
- XXXVII. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XXXVIII. Gázbekötés alap-, és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek gázmérő óráig, a közös helyiségek gázvezetékéi és szerelvényei.

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

A társasházhoz összesen 33 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiség együttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. pincében lévő raktár 1. jelű 71,24 m² alapterületű **nem lakás céljára szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 510/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. pincében lévő raktár 2. jelű 35,08 m² alapterületű **nem lakás céljára szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 251/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszint 1. sz. alatti 1+ 1/2 szobás 44,23 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 316/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszinten lévő üzlet 2. jelű 31,30 m² alapterületű **nem lakás céljára szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 223/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszinten lévő üzlet 1. jelű 52,28 m² alapterületű **nem lakás céljára szolgáló helyiség**, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 373/10000 hányad.

Dr. ...
helyettesítő
...
...



623

1083 Budapest, Práter utca 69. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 36116/0/A/1)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja

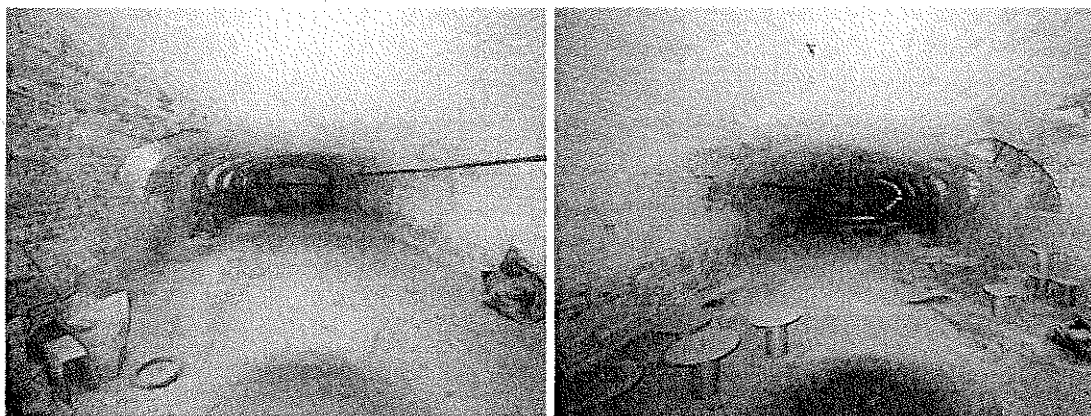


A vizsgált ingatlan bejárata

2023. február 27.

236

1083 Budapest, Práter utca 69. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 36116/0/A/1)



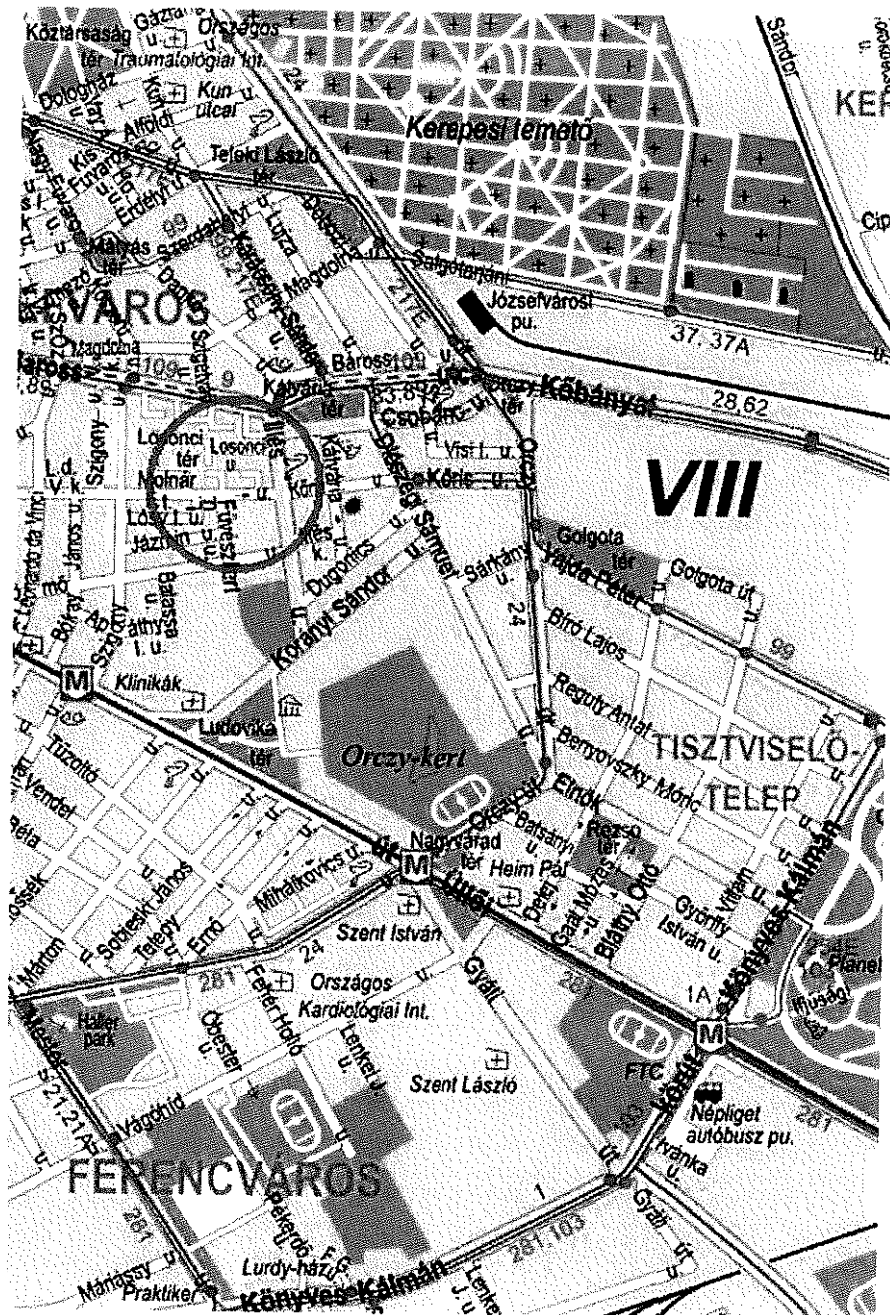
Pincehelyiség

2023. február 27.

Handwritten signature
237

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Práter utca 69.



13-2 melléklet
LHE 2023.03.17



GRIFTON

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 69. pince (Hrsz.: 36116/0/A/2)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. szám (hrs.:36116/0/A/2) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pincszinti raktár forgalmi értékéről



| | |
|--|------------------|
| Jóváhagyott szakvélemény kiadásának dátuma: 2023.03.17 | |
| Értékelési dátum: | Értékelési szám: |
| iktatás dátuma: | iktatási szám: |
| 2023-03-22 | LHE/232-1/2023 |
| Ügyintéző | |

Melléklet



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.

229

**GRIFTON**

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 69. pince (Hrsz.: 36116/0/A/2)

2

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Losonci-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Práter utca 69. pincszint
Hrsz. : 36116/0/A/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : nincs
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 35 m²
Belmagasság : 2,19 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,44 méter
Eszmei hányad : 251/10.000
Társasház telkének területe : 565 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

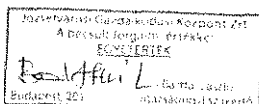
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 140.000,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 4.900.000,- Ft
azaz *Négymillió-kilencszázezer forint*
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.100.000,- Ft
azaz *Kettőmillió-egyszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : 3.490.000,- Ft
azaz *Hárommillió-négyszázkilencvenezer forint*

Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023 MÁRC 14.



Grifon Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

240

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1083 Budapest, Práter utca 69. szám alatti, 36116/0/A/2 hrsz-ú pincszinti raktár értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintrajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

241



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|---|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1083 Budapest, Práter utca 69. pinceszint |
| Helyrajzi szám | : 36116/0/A/2 |
| Megnevezése | : raktár |
| Terület | : 35 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : - |
| Terhek | : - |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Losonci-negyed elnevezésű városrészben, a Práter utca és a Fűvészkert utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelte ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható. Az ingatlan nem rendelkezik közművekkel. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Fűvészkert utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|---|
| Építés ideje | : 1900. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, átlagos állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, átlagos állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, közepes állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : bitumenes lemez, megfelelő állapotú |
| külső felületképzés: | köborítású lábazat, kőporos vakolat, rossz állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|--|
| külső nyílászárók | : fém szerkezetű ajtó és ablakok, rossz állapotúak |
| belső nyílászárók | : - |
| padozat, burkolat | : beton, közepes állapotban |
| belső felületképzés: | vakolatlan, festett falak, közepes állapotban |
| gépészet, hőleadók: | - |



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1900-ban épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Práter utca és a Fűvészkert utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Fűvészkert utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan egy helyiségből áll melynek belmagassága 2,19 méter, a bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,44 m. A bejárati ajtó és ablakok fém szerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakolatlanok, festettek, közepes állapotúak. A bejárati ajtó korábban lefalazott áttörésén lehet bejutni az ingatlanba. A bejárati lépcső szemetes.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Össességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján raktár megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|---|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Raktár | 35,08 |
| Összesen | 35,08 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²) | 35,08 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m ²) | 35,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 35,0 m².

243



4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületek található pince üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Az értékelendő ingatlan jellemzői | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Ulica, házszám | Práter utca 69. | Baross utca | Községi utca | Sácló utca | Sácló utca | Rákóczi tér |
| Épületen belüli elhelyezkedés | pince | pince | pince | pince | pince | pince |
| Ingatlanon belüli összerakódás | 35 | 45 | 100 | 64 | 72 | 137 |
| Közművek | közmű nélküli | villany | közműves | közmű nélküli | közműves | közműves |
| Építés éve | 1900. | 1880. | 1900. | 1898 | 1900 | 1899. |
| Szerkezet, állapot | tégla, közepes állapot | tégla, felújított állapot | tégla, átlagos állapot | tégla, felújított áll. | tégla, felújított áll. | tégla, felújított áll. |
| Eladási ár Ft-ban | 7 900 000 | 25 000 000 | 6 800 000 | 21 490 000 | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Eladási idője | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása | ingatlan.com 33324179 | ingatlan.com 32690148 | adatbázis | ingatlan.com 33259253 | ingatlan.com 32921667 | |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 175 556 | 250 000 | 106 250 | 298 472 | 218 978 |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | | | |
| elhelyezkedés (1) | | jobb | hasonló | hasonló | jobb | jobb |
| ingatlan mérete (2) | | hasonló | nagyobb | hasonló | hasonló | nagyobb |
| használatosság (3) | | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| közművek (4) | | jobb | jobb | azonos | jobb | jobb |
| műszaki állapot (5) | | jobb | hasonló | rosszabb | jobb | rosszabb |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -30% | -15% | -5% | -30% | -15% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 122 889 | 212 500 | 100 938 | 208 931 | 186 131 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 166 278 | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 5 820 000 | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | 3 490 000 | | | | |

H-1042 Budapest, József Attila utca 4-6. Tel.: +36 (1) 270 90 86 E-mail: property@griffon.hu

244

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.386 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítési módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, pince, Bacsó Béla utca | 65 | 100 000 | 1 538 |
| 2. Üzlet, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Üzlet, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Üzlet, pince, Szigony utca | 64 | 84 000 | 1 313 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| méret miatti korrekció | 10% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 386 |
| Megnevezés | | Adatok, értékek | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 35 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó | | | 48 510 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év | | | 582 120 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 436 590 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 13 098 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 13 098 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 17 464 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 43 659 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 392 931 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,5% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 5 239 080 |
| Befektetési kiadások | | | 2 500 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 2 739 080 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 2 740 000 |

| | |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | % |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 |
| Ország kockázat | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat | :1,9 |


245

**4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása**

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | |
|---|--|--|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Az ingatlan funkciója | Telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Práter utca 69. | Bauer Sándor utca | Dobozai utca | Lujza utca | Magdolna utca |
| Telek területe | 565 | 1036 | 2 246 | 901 | 805 |
| | Ln-2/L-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. |
| Jellemzők | Összközműves | Összközműves | Összközműves | Összközműves | Összközműves |
| Közművesítés | | | | | |
| Ajánlati ár Ft-ban | | 696 000 000 | 526 000 000 | 240 000 000 | 349 900 000 |
| Ajánlat ideje | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | | ing.com/32862349 | ing.com/32638834 | ing.com/32829553 | ing.com/33307222 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 671 815 | 234 194 | 266 371 | 434 658 |
| Korrektúra tényezők | | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció |
| elhelyezkedés (1) | | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb 5% | nagyobb 15% | nagyobb 5% | hasonló 0% |
| beépíthetőség (3) | | kisebb 10% | kisebb 20% | kisebb 20% | kisebb 15% |
| használatosság (4) | | azonos 0% | azonos 0% | azonos 0% | azonos 0% |
| közművesítés (5) | | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | 5% | 25% | 15% | 5% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 705 405 | 292 743 | 306 326 | 456 391 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 100% | 25% | 25% | 25% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 326 119 | | | |

| | | |
|---|-----------|-------------------------------------|
| Teleknagyság (m ²) | 256 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 251 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 6 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 326 119 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 2 100 000 | azaz Kettőmillió-egyszázezer forint |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 5 820 000 | 2 739 080 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 4 900 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1083 Budapest, Práter utca 69. szám (36116/0/A/2 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

**4.900.000 Ft-ban,
azaz
Négymillió-kilencszázezer forintban**

határoztuk meg.

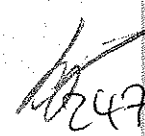
A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664



5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75200/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36116/0/A/2 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 69. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|--------|----|-----|-----------|---------------|
| raktár | 35 | 0 0 | 251/10000 | önkormányzati |
|--------|----|-----|-----------|---------------|

Bejegyző határozat: 397150/1/2003/03.12.15

1. bejegyző határozat: 397150/1/2003/03.12.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 397150/1/2003/03.12.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/2003./12.06./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

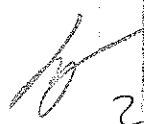
250

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., Práter utca 69.

(Hrsz.: 36116)

2003.
Budapest VIII. kerület

 252

Földszint:

| | | |
|-------|------------|----------------------|
| IX. | Udvar: | 88,65 m ² |
| X. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XI. | lépcsőház: | 18,74 m ² |
| XII. | légakna: | 0,80 m ² |
| XIII. | kapualj: | 24,48 m ² |
| XIV. | közös wc: | 4,11 m ² |

I. emelet:

| | | |
|--------|---------------|----------------------|
| XV. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XVI. | közös wc: | 4,11 m ² |
| XVII. | függőfolyosó: | 26,49 m ² |
| XVIII. | lépcsőház: | 18,74 m ² |

II. emelet:

| | | |
|-------|---------------|----------------------|
| XIX. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XX. | közös wc: | 4,11 m ² |
| XXI. | függőfolyosó: | 26,49 m ² |
| XXII. | lépcsőház: | 18,74 m ² |

III. emelet:

| | | |
|--------|---------------|----------------------|
| XXIII. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XXIV. | közös wc: | 4,11 m ² |
| XXV. | függőfolyosó: | 26,49 m ² |
| XXVI. | lépcsőház: | 18,74 m ² |

Tetőtér:

| | | |
|--------|----------|-----------------------|
| XXVII. | tetőtér: | 385,80 m ² |
|--------|----------|-----------------------|

- XXVIII. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.
- XXIX. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók szerkezete, lépcső szerkezetek.
- XXX. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XXXI. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XXXII. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.
- XXXIII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.
- XXXIV. Előlépcsők, járdák.
- XXXV. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek hecsatlakozó vezetékeig, a közös használatú helyiségek vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.

Dr. ...
1000 Budapest, ...
tel. (06 1) ...

254

- XXXVI. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi.
- XXXVII. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XXXVIII. Gázbekötés alap-, és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek gázmérő óráig, a közös helyiségek gázvezetékéi és szerelvényei.

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

A társasházhoz összesen 33 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

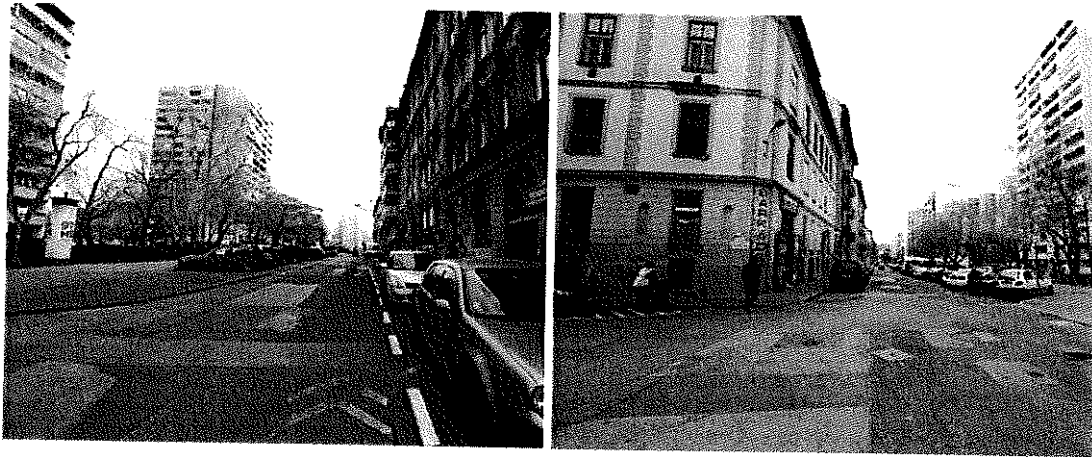
B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiség együttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. pincében lévő raktár 1. jelű 71,24 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 510/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. pincében lévő raktár 2. jelű 35,08 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 251/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszint 1. sz. alatti 1+1/2 szobás 44,23 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 316/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszinten lévő üzlet 2. jelű 31,30 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 223/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszinten lévő üzlet 1. jelű 52,28 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 373/10000 hányad.

255

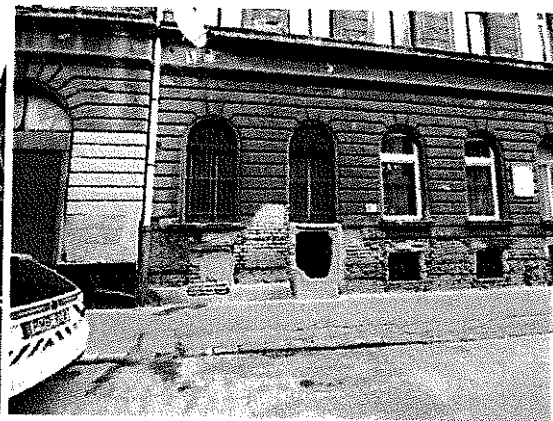
1083 Budapest, Práter utca 69. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 36116/0/A/2)



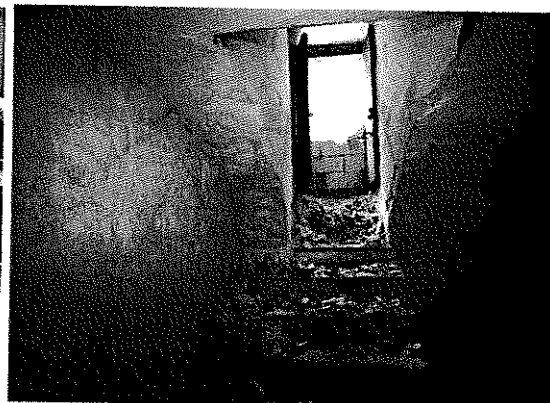
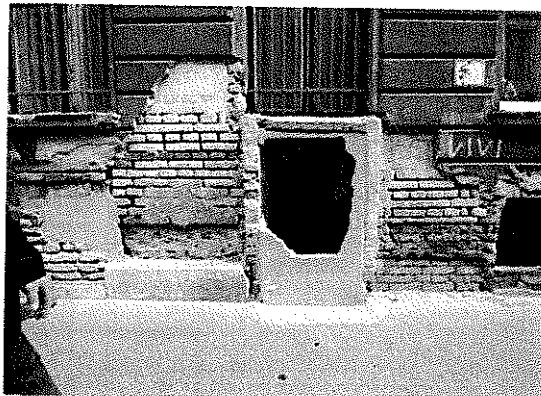
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja

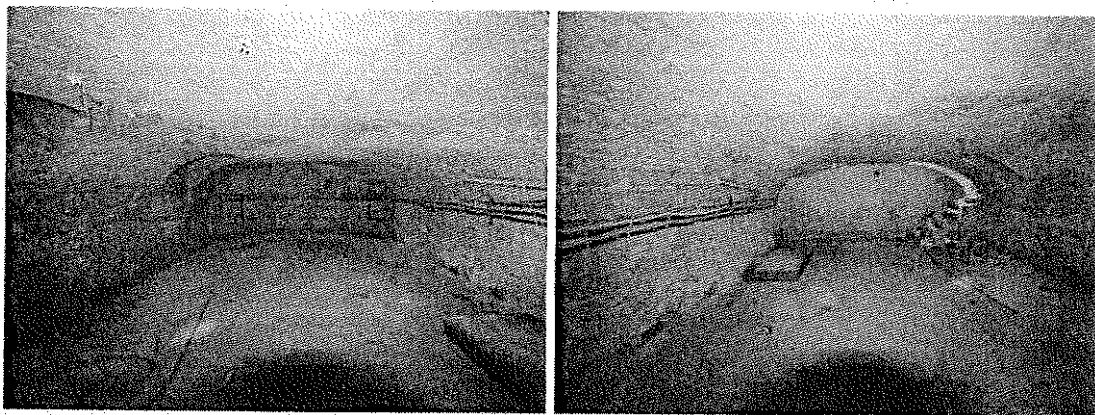


A vizsgált ingatlan bejárata

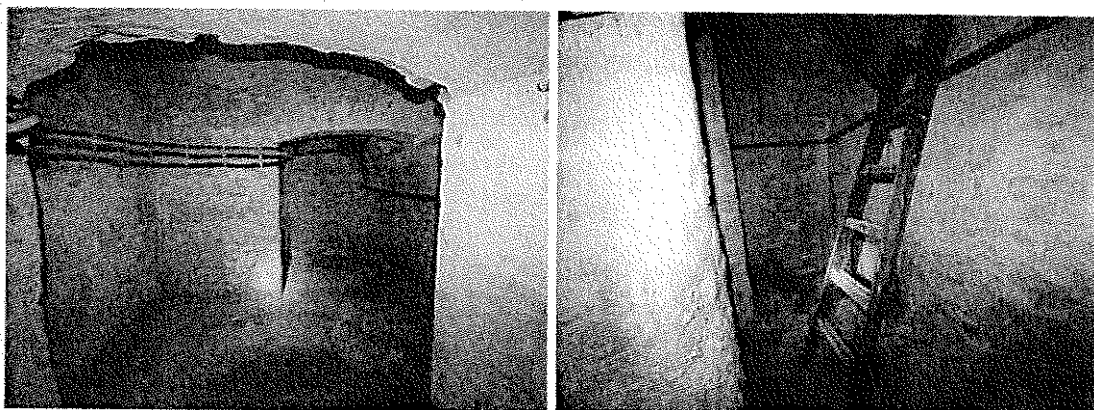
2023. február 27.

256

1083 Budapest, Práter utca 69. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 36116/0/A/2)



Pincehelyiség



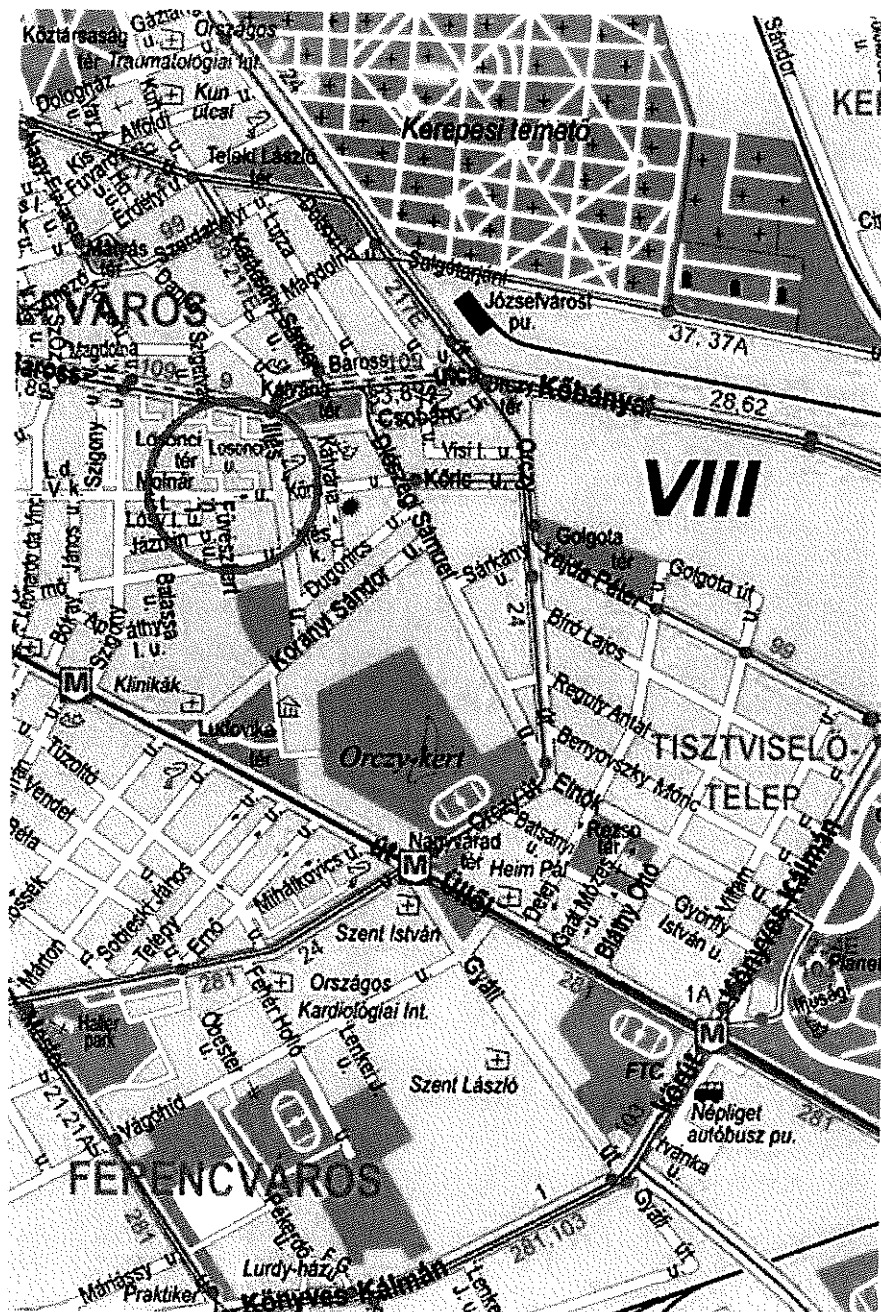
Pincehelyiség

2023. február 27.

257

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Práter utca 69.





JGK-0000695337

14. 02. melléklet
LHC 2023. 03. 17



GRIFTON

1

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Salétrom utca 8. pince (Hrsz.: 34894/0/A/24)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Salétrom utca 8. szám (hrsz.:34894/0/A/24) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pinceszinti műhely forgalmi értékéről



| | |
|---------------------|-----------------------|
| Értékelő neve | Értékelő cég |
| Értékelési időpont | Értékelési hely |
| 2023. máj. 21 | LHC/2023-1/2023 |
| Értékelési mód | Értékelési cél |
| Értékelési eredmény | Értékelési megjegyzés |

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.

Handwritten signature and the number 259

**ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Salétrom utca 8. pincszint
Hrsz. : 34894/0/A/24

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : műhely
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 82 m²
Belmagasság : 2,65 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,88 méter
Eszmei hányad : 269/10.000
Társasház telkének területe : 576 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

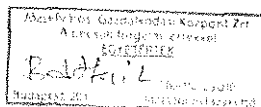
Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 168.902,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 13.850.000,- Ft
azaz Tizenhárommillió-nyolcszázötvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 10.500.000,- Ft
azaz Tízmillió-ötszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 9.700.000,- Ft
azaz Kilencmillió-hétszázezer forint

Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023 MÁRC 14.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
40051300-2679026-2-41
Cg: 01-09-938664



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékesítő
névjegyzék szám: 03451/2002

260

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1085 Budapest, Salétrom utca 8. szám alatti, 34894/0/A/24 hrsz-ú pinceszintű műhely értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintraajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.





3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|---|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1085 Budapest, Salétrom utca 8. pincszint |
| Helyrajzi szám | : 34894/0/A/24 |
| Megnevezése | : műhely |
| Terület | : 82 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : – |
| Terhek | : Elővásárlási jog 34894/0/A/1 – 34894/0/A/22 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Salétrom utcában, a Kis Salétrom utca és a József utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban csak villany közmű található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, metróval és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Salétrom utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|--------------------------|---|
| Építés ideje | : 1880-as évek. |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, téglá |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : téglá szerkezet, megfelelő állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, megfelelő állapotú |
| falazat | : téglá szerkezet, megfelelő állapotú |
| tetőszerkezet | : magastető, átlagos állapotú |
| héjazat | : cserép, közepes állapotú |
| külső felületképzés: | téglá, kőporos vakolat, rossz állapotú |
| <u>Értékelt ingatlan</u> | |
| külső nyílászárók | : fémszerkezetű ajtó és faszerkezetű ablak, ablak fix fémráccsal védett, gyenge állapotúak |
| belső nyílászárók | : fa- és fémszerkezetű ajtók, gyenge állapotúak |
| padozat, burkolat | : beton, pvc burkolat, gyenge állapotban |
| belső felületképzés: | vakolt, festett, csempézett falak, gyenge állapotban |
| gépészet, hőleadók: | elektromos vízmelegítő |



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Salétrom utcában, a Kis Salétrom utca és a József utca között lévő társasház pincéjében található, a Salétrom utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan több helyiségre (iroda, raktár, wc) osztott, melyek belmagassága 2,65 méter, a bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,88 m. A bejárati ajtó fémszerkezetű, az ablak faszerkezetű, az ablak fix fémráccsal védett, gyenge állapotúak. Belső nyílászárók fa- és fémszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, pvc burkolatú, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge állapotúak. A nedvesedés miatt a falak vakolathiányosak. Az elektromos vízmelegítő alatti mosdó le van szerelve. A bejárati lépcső szemetes. Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van. Vízzel: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs. Használati meleg víz: van, elektromos vízmelegítő adja. Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva. Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs. Gyengeáramú berendezés: nincs. A fűtést elektromos kályha biztosítja, mely a szemle idején ki volt kötve. Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van. A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján műhely megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² |
|--|---|
| <i>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Iroda | 33,62 |
| Raktár | 23,63 |
| Raktár | 22,76 |
| TÁR? | 0,99 |
| WC | 0,99 |
| Összesen | 81,99 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 81,99 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m²) | 82,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 82,0 m².



GRIFTON

6

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Salétrom utca 8. pince (Hrsz.: 34894/0/A/24)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|-----------------------------------|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Salétrom utca 8. | II. János Pál pápa tér | Kőrös utca | Práter utca | Salétrom utca | Rákóczi tér |
| Épületen belüli elhelyezkedés | pince | pince | pince | pince | pince | pince |
| Ingatlan redukált összerülete | 82 | 66 | 100 | 64 | 72 | 137 |
| Közművek | közműves | közműves | közműves | közmű nélküli | közműves | közműves |
| Építés éve | 1880-as évek | 1889 | 1900. | 1898 | 1900 | 1899. |
| Szerkezet, állapot | tégla, felújítandó állapot | tégla, felújítandó állapot | tégla, átlagos állapot | tégla, felújítandó áll. | tégla, felújított áll. | tégla, felújítandó áll. |
| Eladási ár Ft-ban | 17 400 000 | 2023 | 25 000 000 | 6 800 000 | 21 490 000 | 30 000 000 |
| Eladási ideje | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása | ingatlan.com 33375949 | ingatlan.com 32690148 | ingatlan.com 32690148 | adatbázis | ingatlan.com 33259253 | ingatlan.com 32921667 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 263 636 | 250 000 | 106 250 | 298 472 | 218 978 |
| Korrektíós tényezők | | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció |
| Korrektíós tényezők | elhelyezkedés (1) | jobb | rosszabb | rosszabb | hasonló | jobb |
| | ingatlan mérete (2) | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | nagyobb |
| | használatosság (3) | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| | közművek (4) | azonos | azonos | rosszabb | azonos | azonos |
| | műszaki állapot (5) | hasonló | jobb | hasonló | jobb | hasonló |
| | ajánlati vagy eladási ár (6) | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -15% | -10% | 5% | -20% | -15% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 224 091 | 225 000 | 111 563 | 238 778 | 186 131 |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 197 113 | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | | 16 160 000 | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | | 9 700 000 | | | | |
| | | azaz Tizenhatmillió-százhatyanezer forint | | | | |
| | | azaz Kilencmillió-hatszázezer forint | | | | |

264

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.260 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, pince, Bacsó Béla utca | 65 | 100 000 | 1 538 |
| 2. Üzlet, pince, Bókay János utca | 100 | 100 000 | 1 000 |
| 3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér | 80 | 110 000 | 1 375 |
| 4. Üzlet, pince, Rákóczi tér | 137 | 150 000 | 1 095 |
| 5. Üzlet, pince, Szigony utca | 64 | 84 000 | 1 313 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| korrekció | 0% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 260 |
| Megnevezés | Adatok, értékek | | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 82 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó | | | 103 320 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év | | | 1 239 840 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 929 880 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 27 896 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 27 896 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 37 195 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 92 988 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 836 892 |
| Tőkésítési ráta | | | 7,0% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 11 955 600 |
| Befektetési kiadások | | | 3 500 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 8 455 600 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 8 460 000 |

| | |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | % |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 |
| Ország kockázat | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat | :1,4 |

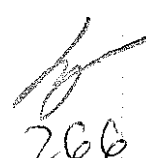


4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| Megnevezés | Az értékelendő ingatlan jellemzői | Összehasonlító adatok jellemzői | | | |
|---|---|--|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Az ingatlan funkciója | Telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Salétrom utca 8. | Bauer Sándor utca | Bókay János utca | Bródy Sándor utca | Magdolna utca |
| Telek területe | 576 | 1036 | 407 | 998 | 805 |
| Jellemzők | Vt-V/Cs-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter. | Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter. | Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter. | Vt-V/P-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. | Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter. |
| Közművesítés | Összközműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| Ajánlati ár Ft-ban | | 696 000 000 | 400 000 000 | 1 090 000 000 | 349 900 000 |
| Ajánlati ideje | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága | | ing.com/32862349 | ing.com/30931303 | ing.com/32400265 | ing.com/33307222 |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 671 815 | 982 801 | 1 092 184 | 434 658 |
| Korrektúrák tényezők | | Százalékos korrektúra | | Százalékos korrektúra | |
| elhelyezkedés (1) | | rosszabb | 5% | rosszabb | 5% |
| ingatlan mérete (2) | | nagyobb | 5% | hasonló | 0% |
| beépíthetőség (3) | | kisebb | 10% | nagyobb | -5% |
| használatosság (4) | | azonos | 0% | kisebb | 10% |
| közművesítés (5) | | hasonló | 0% | kisebb | 15% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | hasonló | 0% | azonos | 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat | -10% | hasonló | 0% |
| ajánlati vagy eladási ár (6) | | ajánlat | -10% | ajánlat | -10% |
| A piaci korrektúra mértéke összesen | | 10% | | 0% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²) | | 738 996 | | 884 521 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | | 25% | | 25% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | | 678 925 | | 1 092 184 | |

| | | |
|--|------------|----------------------------------|
| Teleknagyság (m ²) | 576 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 269 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 15 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 678 925 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 10 500 000 | azaz Tízmillió-ötszázezer forint |



4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|--|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 16 160 000 | 8 455 600 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 13 850 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Salétrom utca 8. szám (34894/0/A/24 hrsz-ú) alatti pincszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

13.850.000 Ft-ban,

azaz

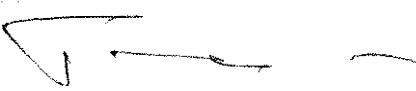
Tizenhárommillió-nyolcszázötvenezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifon Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002


267

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

269



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75205/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34894/0/A/24 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII.KER. Salétrom utca 8. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

| | | | | |
|--------|----|-----|-----------|---------------|
| műhely | 82 | 0 0 | 269/10000 | önkormányzati |
|--------|----|-----|-----------|---------------|

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.02.13

1. bejegyző határozat: 500008/237/1997/97.06.26

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

102. bejegyző határozat: 87365/1994/1994.03.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 500008/237/1997/97.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993.11.01.

jogcím: eredeti felvétel 87365/1994.03.22.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 500008/237/1997/97.06.26

Elővásárlási jog 34894/0/A/1 - 34894/0/A/22 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

270

BUDAPESTI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

| | | | |
|-------------|----|----------|--------|
| Elkészítve: | 22 | Szám: | 2576/1 |
| Melléklet: | | Osztály: | |
| | | Előszám: | |

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 40-42.) megbízása alapján az URBS Társasházakat képviselő, épületfenntartó és ingatlanforgalmazó Kft. (1077 Budapest, Wesszeleányi u. 41. sz.) mint megrendelő a 10-1993-122-30-1 közm. sz. rendelet 1. par. 1. bekezdésében foglaltak alapján a nemzeti tulajdon átadását elrendelő a Budapest VIII. ker. 574 önkormányzati számú 34894 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 576 m² alapterületű, a társasházban a Budapesti VIII. ker. Salgótarján u. 8. sz. alatti Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kétero Vállalata (Budapest, III. ker. Rózsa u. 17.) kezelésében lévő ingatlanhoz tartozó földreszlet, terület és művelési terület átadását.

társasházak alakítása stb.

A társasházak történeti alakítására az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 566/1993. (XI.23.) számú képviselő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor. A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adas-veteli szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földreszlet 576 m² területtel, a beépítetlen részen lévő terburkolattal együtt.

272

II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbelső födémek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapualj és bejárati kapu.

IV. Lépcsőház a lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.

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 vezetékéig
- szennyvízcsatorna-hálózat a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös tulajdonú helviségek

Pinceszinten

| | | |
|------------------|----|----------------------|
| VI. Tároló | 1. | 75.89 m ² |
| VII. Tároló | 2. | 24.60 m ² |
| VIII. Tároló | 3. | 17.92 m ² |
| IX. Tároló | 4. | 13.66 m ² |
| X. Tároló | 5. | 7.20 m ² |
| XI. Lépcsőház | | 15.57 m ² |
| XII. Közműalagút | | 17.17 m ² |

172.39 m²

Földszinten

| | | |
|-----------------|----|-----------------------|
| XIII. Udvar | | 102.00 m ² |
| XIV. Kapualj | | 19.04 m ² |
| XV. Lépcsőház | 1. | 23.99 m ² |
| XVI. Lépcsőház | 2. | 15.42 m ² |
| XVII. Légudvar | 1. | 2.31 m ² |
| XVIII. Légudvar | 2. | 2.88 m ² |
| XIX. Légudvar | 3. | 1.89 m ² |
| XX. Légudvar | 4. | 10.23 m ² |
| XXI. Légudvar | 5. | 1.78 m ² |

179.54 m²

273

I. emeleten

| | |
|------------------------|----------------------|
| XXII. Függőfolyosó 1. | 9.00 m ² |
| XXIII. Függőfolyosó 2. | 9.00 m ² |
| XXIV. Lépcsőház 1. | 23.99 m ² |
| XXV. Lépcsőház 2. | 18.00 m ² |

59,99 m²

II. emeleten

| | |
|------------------------|----------------------|
| XXVI. Függőfolyosó 1. | 9.00 m ² |
| XXVII. Függőfolyosó 2. | 9.00 m ² |
| XXVIII. Lépcsőház 1. | 23.99 m ² |
| XXIX. Lépcsőház 2. | 18.00 m ² |

59,99 m²

III. emeleten

| | |
|-----------------------|----------------------|
| XXX. Függőfolyosó 1. | 9.00 m ² |
| XXXI. Függőfolyosó 2. | 9.00 m ² |
| XXXII. Lépcsőház 1. | 23.99 m ² |
| XXXIII. Lépcsőház 2. | 18.00 m ² |

59,99 m²

Tetőszinten

| | |
|---------------------|-----------------------|
| XXXIV. Lépcsőház 1. | 23.99 m ² |
| XXXV. Lépcsőház 2. | 4.50 m ² |
| XXXVI. Padlástér | 386.74 m ² |

417,32 m²

Osztatlan közös terület (VI.-XXXVI.) összesen: 949 m²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz Tíz-ezer/
Tízezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdon jog a telek és a fentebb felsorolt közös tulaj-
donban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások
és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló
helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban,
a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsoro-
lásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a
loppiak, garázsok, alapsori helyiségek alapterületét 0.5-ös,
a pince szinten lévő helyiségeket 0.4-es, a fedett, de nyitott
erkélyeket és teraszokat 0.3-as, a nyitott erkélyeket és
teraszokat 0.2 szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m²-re
kerekített.

274

- 21/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 19. sz. alatti 1 szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 45 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

370/10.000 hányad.

- 22/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 20. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

207/10.000 hányad.

- 23/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23./ számmal jelölt, a természetben a pincszinten található nem lakás rendeltetésű 2 raktár, műhely helyiségekből álló esztergályos műhely 59 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

194/10.000 hányad.

- 24/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24./ számmal jelölt, a természetben a pincszinten található nem lakás rendeltetésű iroda, 2 raktár, tároló, WC helyiségekből álló POLIMER RT műhely 62 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

269/10.000 hányad.

275

1085 Budapest, Salétrom utca 8. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 34894/0/A/24)



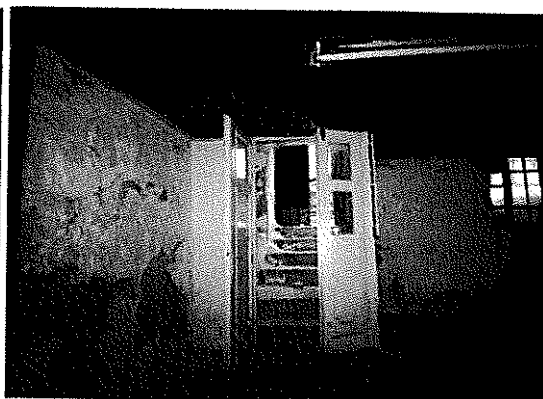
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan bejárata

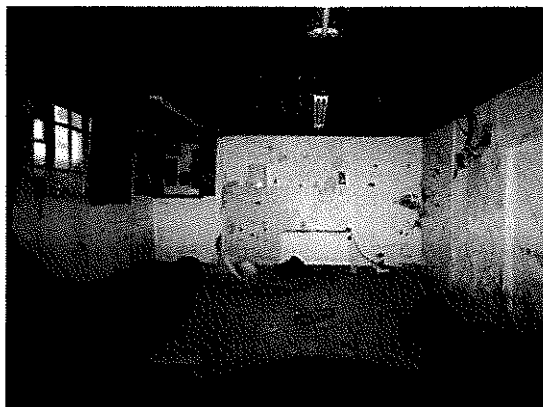


A vizsgált ingatlan bejárata

2023. február 27.

[Handwritten signature]
276

1085 Budapest, Salétrom utca 8. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 34894/0/A/24)



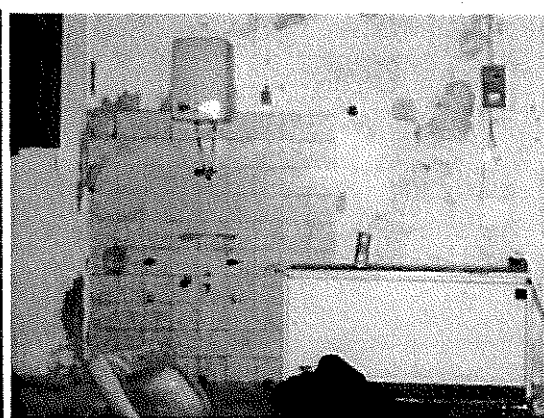
Pincehelyiség



Pincehelyiség



WC



Elektromos vízmelegítő és elektromos kályha

2023. február 27.

10277

1085 Budapest, Salétrom utca 8. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 34894/0/A/24)



Villanyóra

2023. február 27.

[Handwritten signature]
278

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Salétrom utca 8.

