

010/2-157202

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

11.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. június 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14. szám alatti, földszinti, 35977/0/A/9 helyrajzi számú és 35977/0A/10 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlatra vonatkozó döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette Mezei Irén referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 JÚN 22.	Szám: 02/145-12/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzmény: EA.

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: 1. számú melléklet: értébecslés 35977/0/A/9
2. számú melléklet: értébecslés 35977/0/A/10

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14. szám alatti, földszinti, 35977/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, 41 m² alapterületű, a közös tulajdonból 129/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező irodahelyiséget, valamint a 35977/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, 69 m² alapterületű, a közös tulajdonból 218/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiséget 2020. december 21. napjától – határozatlan időre szóló bérleti szerződések alapján – magánszemély bérlő raktározás céljára.

A bérlő 2023. május 16. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti ingatlanokra vonatkozóan. A bérlőnek bérleti díj tartozása nem áll fenn. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

A tárgyi ingatlanok Budapest VIII. kerület Orczy negyed elnevezésű városrészben találhatóak, a Diószegi Sámuel utca keleti oldalán elhelyezkedő, XIX-XX. század fordulóján épült társasház belső udvari részének földszintjén.

A 35977/0/A/9 hrsz-ú helyiség 215 cm bejárati magasságú, csak személyforgalmat lehetővé tevő ajtaja közvetlen a belső udvar felől nyílik. A falak vakoltak, festettek, részben csempézettek, jelentős a vizesedés okozta vakolathiba, a fűdémszerkezet acél tartógerendái látszanak, átrozdásodtak. A padozat mettlachi burkolat, illetve töredezett beton. A homlokzati nyílászárók rosszak, cserére érettek. A helyiség belmagassága 270-280 cm, víz-csatorna, elektromos rendszer kiépített, mérőórákkal nem rendelkezik.

A 35977/0/A/10 hrsz-ú raktárhelyiség az épület utcafrontjától távolabb eső, belső udvari részének földszintjén, a 35977/0/A/9 hrsz-ú helyiség mellett helyezkedik el, 200 cm bejárati magasságú, 200 cm széles, teher-, és személyforgalmat is lehetővé tevő bejárata van. Több

ÉRKEZETT

2023 JÚN 22.

14⁰⁰

helyiségre osztott, belmagassága 285 cm. A helyiség elektromos vezetékhalozata kiépített, azonban mérőóra nélküli.

A padozat részben beton, a falak vakoltak, festettek, vizesedés okozta problémákkal. A homlokzati nyílászárók elhasználódtak, hiányosak, cserére szorulnak. Az ingatlanok összességében romos-bontandó állapotúak.

A tárgyi ingatlanokra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2023. február 16. napján. A 35977/0/A/9 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 10.530.000,- Ft (256.851,- Ft/m²) összegben állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2023. február 6. napján jóváhagyott. A 35977/0/A/10 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 14.800.000,- Ft (214.434,- Ft/m²) összegben került megállapításra és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22. napján jóváhagyásra.

A nem lakás célú helyiségek esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz a 35977/0/A/9 hrsz-ú helyiség esetében: **10.530.000,- Ft**, a 35977/0/A/10 hrsz-ú helyiség esetében: **14.800.000,- Ft**.

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

Az 52 albetétből álló társasházban 18 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 2.910/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A tárgyi helyiségek esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

A 35977/0/A/9 hrsz-ú ingatlan esetében:

2023. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	26.080,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	14.448,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 15 % inflációval számolva):	4.295.945,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 15 % inflációval számolva):	2.379.901,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	1.916.044,- Ft
Forgalmi érték:	10.530.000,- Ft

A 35977/0/A/10 hrsz-ú ingatlan esetében:

2023. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	36.102,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	18.748,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 15 % inflációval számolva):	5.946.787,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 15 % inflációval számolva):	3.088.205,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	2.858.583,- Ft
Forgalmi érték:	14.800.000,- Ft

A számításhoz használt 15 %-os inflációs mérték egy előre vetített átlag, feltételezve, hogy a jelenlegi kiugróan magas – és várhatóan még növekvő – elértéktelenedés nem tart 10 éven keresztül, és a mértéke alacsonyabb összegre visszaesik.

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy az ingatlanok becsült forgalmi értéke meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a tárgyi helyiségek elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

Budapest Józsefváros Önkormányzat az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013.(VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdése alapján: A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegeníthetőek, amennyiben a helyiséget is magába

foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint. A társasházban az önkormányzati tulajdoni hányad mértéke 29,1 %, a helyiségek forgalmi értéke 10.530.000,- Ft, illetve 14.800.000,- Ft. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítéséről szóló 240/2023. (IV.26.) számú határozatának 6. és 7. pontjaiban foglaltak alapján a tárgyi ingatlanok árverésen történő elidegenítését hagyta jóvá, de tekintettel arra, hogy a helyiségek érvényes bérleti jogviszonnyal terheltek, ezért a fenti bizottsági határozat említett pontjainak visszavonása szükséges.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a ingatlan-nyilvántartásban 35977/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14. szám alatti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat Bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 10.530.000,- Ft összegben történő közlése mellett, továbbá javasoljuk hogy járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35977/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca 14. szám alatti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat Bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 % ának megfelelő, azaz 14.800.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Az Önkormányzat közép-, és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő közterületfejlesztési elképzelések alapján a Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca kiemelt jelentőségű, amelyekben a hasznosítható helyiségek értékesítése nem tervezett.

A helyiségek a bérbeadás előtt 20 évig nem voltak hasznosítva, tekintettel a romos, bontandó állapotokra.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás célú helyiségek árverésen történő elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A helyiségek árverésen történő elidegenítéssel kapcsolatos döntések visszavonására is a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A tárgyi ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, továbbá az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

Az eladással kapcsolatos döntések visszavonása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelete (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), 3.1.1.5. (a határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig bérbeadott helyiségek elidegenítéséről a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket el nem érő helyiségek esetében), 3.1.1.6. (eladási ajánlat kiadásáról a vevő részére) alpontjai alapján a tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-

testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 60. §-a alapján: „Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet végzi el.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése alapján: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: „A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 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, kérjük a Tisztelt Bizottság döntését az alábbi határozati javaslatok tekintetében.

I. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2023. (VI. 28.) számú határozata

a Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca 14. szám alatti 34977/0/A/9 és 34977/0/A/10 helyrajzi számú ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozataláról

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

1. **visszavonja** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága **240/2023. (IV.26.)** számú határozatának 6. pontját, a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14. szám alatti, földszinti, 35977/0/A/9 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű irodahelyiség árverésen történő értékesítéséről.**
2. **visszavonja** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága **240/2023. (IV.26.)** számú határozatának 7. pontját, a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14. szám alatti, földszinti, 35977/0/A/10 hrsz.-ú, 69 m² alapterületű raktárhelyiség árverésen történő értékesítéséről.**

II. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2023. (VI. 28.) számú határozata

a Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca 14. szám alatti 34977/0/A/9 és 34977/0/A/10 helyrajzi számú ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozataláról

A verzió

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

1. **nem járul hozzá** bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. 35977/0/A/9, és 35977/0/A/10** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre** vonatkozóan.
2. felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti értesítés bérlő részére történő megküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében: 2023. június 28., 2. pont esetében: 2023. július 15.

B verzió

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

- hozzájárul** bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. 35977/0/A/9** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.** szám alatti, 41 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan, a forgalmi értékbecslésben meghatározott **10.530.000,- Ft** összegű vételár közzlése mellett, valamint **hozzájárul** a **Budapest VIII. 35977/0/A/10** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca 14. szám alatti**, 69 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan, a forgalmi értékbecslésben meghatározott **14.800.000,- Ft** összegű vételár közzlése mellett.
- felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződések megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében: 2023. június 28.; 2. pont esetében: 2023. augusztus 30.

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.

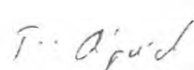
Budapest, 2023. június 21.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

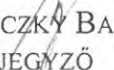
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

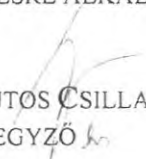
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ 

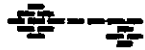
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


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

[REDACTED]



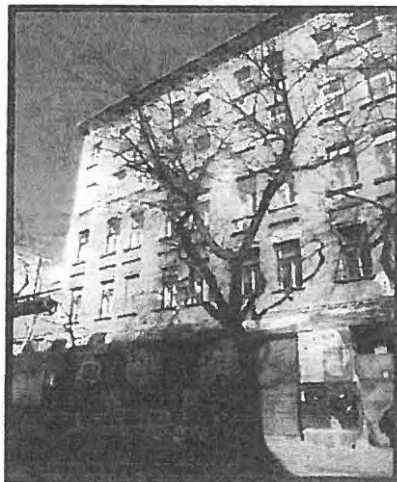
CPR-Vagyonértékelő Kft.



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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14.
földszint 9.



szám alatti

35977/0/A/9 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2023. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-941
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 9.
Helyrajzi száma	: 35977/0/A/9
Ingtalan megnevezése	: iroda
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 41 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 41 m ² Fajlagos m ² ár: 256 851 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1828 m ²
Eszmei hányad	: 129 / 10000
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	10 530 000 Ft
	azaz Tízmillió-ötszázharmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	4 720 000 Ft
	azaz Négymillió-hétszázhuszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	6 320 000 Ft
	azaz Hatmillió-háromszázhuszezer- Ft .

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

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

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

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 16.

2023 FEBR 22

Balke L.

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 9.
Tulajdoni lap szerinti területe:	41,0 m ²
Helyrajzi száma:	35977/0/A/9
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

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

III. rész:

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

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében található, a Diószegi Sámuel utca keleti oldalán elhelyezkedő zártosított beépítésű társasházban. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás az utcákban fizetős. Az utcában jellemzően 1-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota felújítandó.

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

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trólibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatt	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A nyugati utcafronti tájolású, közbenső telken elhelyezkedő, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház a XIX.-XX. század fordulója környékén épült, téglá hosszófalás, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az utcafronti homlokzat a lábazati részen mintegy fél méteres magasságban mészkő burkolattal borított, felette kőporos vakolattal ellátott, a földszinten kváderezett díszítéssel. A lábazaton jelentős mértékű a talaj felől érkező felázás miatt kialakult vakolathiba. Az emeleti szinteken a kőporos vakolat felületi hiányosságokkal, hibákkal rendelkezik, felújítás az elmúlt évtizedekben nem történt. Az ereszcatorna egységes, megfelelő állapotú, biztosítja a felszíni vízvezetést.

Az értékelt ingatlan az épület utcafronttól távolabb eső, belső udvari részének földszintjén érhető el, 215 cm bejárati magasságú, csak személyforgalmat lehetővé tevő ajtaja közvetlen a belső udvar felől nyílik. Belső tagolása nagyságrendileg megegyezik a kapott alaprajzon szereplővel, ugyanakkor a helyiségek megközelítése a felhalmozott hulladék miatt nem volt lehetséges. A látható falfelületek jelentős része vakolt, eredetileg festett, részben csempézett. A vakolaton jelentős mértékű a vizesedés okozta vakolathiba, a fűdémszerkezet acél tartógerendái látszanak, átrozsdásodottak. A belmagasság mintegy 270-280 cm, pontos mérés nem volt lehetséges. Közműrendszerek közül a víz, a közcatorna és az elektromos rendszer kiépítettségére utaló szerkezeti elemek (szaniterek, csaptelepek, armatúrák) megtalálhatók, rendszerre csatlakozásuk nem tesztelt, mérőórák nem találhatók. A központi fűtésrendszer vezetékai megtalálhatók, a központi egység elhelyezkedéséről nincs információ. A padozat szemrevételezhető részein mettlachi burkolat található, a többi részen töredezett beton. A homlokzati nyílászárók rosszak, cserére érettek. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti „iroda” funkciónak jelen állapotában nem felel meg az ingatlan, műszaki és esztétikai felújítása nem rentábilis, hasznosítása raktárként reális. A szemle időpontjában átjárási lehetőség biztosított a földszint 10-es albetét felé.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla falazat	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acél és fa szerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	félnyereg tetőszerkezet kialakítású	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	mettlachi	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mettlachi	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű bejárati ajtó és ablakok	romos-bontandó
Bejárati nyílás magassága:	215 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	270/280 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	egyszerű, fa szerkezetű típusajtók	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve		
Felújítás tárgya		
ingatlan műszaki állapota összességében:		romos-bontandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzatán és lábuzatán erőteljes a vizesedés okozta vakolathiányosság. A belső homlokzat szintén felújítandó állapotú, nem részesült felújításban az elmúlt időszakban. Az emeleti közlekedőfolyosók fém korlátai rozsdásodottak.

Albetét:

Az albetét falfelületén jelentős mértékű a vizesedés okozta vakolathiba, a felújítás csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg. Közműrendszerek kiépítettségére utaló jelek láthatók, ugyanakkor a közműhálózatokra való csatlakozás nem tesztelt. Jelentős mértékben amortizált, jelen állapotában csak behatároltan hasznosítható ingatlan.

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

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
előtér	mettlachi	festett + csempe	14,53 m ²	100%	14,53 m ²
raktár	mettlachi	festett	5,67 m ²	100%	5,67 m ²
raktár	mettlachi	festett	8,69 m ²	100%	8,69 m ²
raktár	mettlachi	festett	11,95 m ²	100%	11,95 m ²
mérési korrekció			0,16 m ²	100%	0,16 m ²
Összesen:			41,00 m ²		41,00 m ²
Összesen, kerekítve:			41 m ²		41 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni penzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkesítés kamatiab meghatározása: 18 éves BMAP hozam-ingatlanpiaci kockázat (azon belül agazati kockázati-hely környezet adottságok-kamatiab kockázat miatt kockázat-éves infláció 14.6%-1.5%+1.5%+1.5%+1.5%+14.5% = lakások 4.6-8.8%, egyéb 6.0-11.6%.
5. A penzfolyamok (bevételek-kiadás) becslése, több éves intervallum esetében a jelenértékének meghatározása.
6. A netto üzem eredmény feltőkésítése (legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámítás alapul értéke).
7. módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	1828 m ²	
Eszmei hányad:	129	÷ 10000
Albetétre jutó telek terület:	23,58 m ²	
Fajlagos átlagár kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 720 000 Ft	Négymillió-hétszázhuszezer Ft.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 9.	VIII. ker., Leonardo da Vinci utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Magdolna utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	41	64	74	43	36	66
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 000 000	37 500 000	26 500 000	13 800 000	17 400 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		407 813	456 081	554 651	345 000	237 273
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		5%	7%	0%	-1%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	10%
általános műszaki állapot		-20%	-5%	-20%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-5%	-5%	-5%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-10%	0%	-10%	0%
Összes korrekció*:		-40%	-38%	-50%	-26%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		243 056	280 946	279 544	255 300	225 409
Fajlagos átlagár:		256 851 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 530 891 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 530 000 Ft				

*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), 2. emeleti, 1 szobás, felújítandó állapotú lakás, galériázott. ingatlan.com/31965959
2. adat: Magdolnanegyed, összkomfortos (gázcirkó), földszinti, 2 szobás, felújítandó állapotú lakás. ingatlan.com/31813888
3. adat: Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), 2. emeleti, 2 szobás, felújítandó állapotú lakás, galériázott. ingatlan.com/32158526
4. adat: Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), 1. emeleti (lift nincs), 1-1 szobás, felújítandó állapotú lakás. ingatlan.com/32030184
5. adat: Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), földszint, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vízesblokk, galéria. ingatlan.com/32012848

6. Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel megnevezett forgalmi értéke kerekítve

10 530 000 Ft

azaz: Tízmillió-ötszázharmincezer- Ft.

14

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Kis Fuvaros	VIII. ker., Visi Imre u.
ingatlan megnevezése:	iroda	raktár	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	41	65	30	56
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	99 000	140 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	2 970	2 250
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	-1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		2%	-26%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		1 418 Ft/m ² /hó	2 195 Ft/m ² /hó	1 834 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 815 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Csarnoknegyedben, utcai üzlet, fürdőszobával, átlagos állapotban, ingatlan.com/33343226
3. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotban, cirkó fűtéssel, utcai bejáráttal, ingatlan.com/26073606

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 815 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	75%
Figyelembe vehető éves bevétel:	669 735 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 33 487 Ft
Igazgatási költségek:	2% 13 395 Ft
Egyéb költségek:	5% 33 487 Ft
Költségek összesen:	80 368 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	589 367 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	7 370 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 370 000 Ft

azaz Hétmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

Handwritten signature and number 15

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	10 530 000 Ft	100%	10 530 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 370 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			10 530 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 530 000 Ft

azaz, Tízmillió-ötszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

Handwritten signature and number 16

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 9.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **10 530 000 Ft**
azaz **Tízmillió-ötszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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



TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztály
 Budapest XI. Budafok ut 59 1519 Budapest Pf 418

Oldal 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: S000004 31250 2023
 2023.01.25

BUDAPEST VIILKER

Belterület 350⁰⁰ 0 A 9 helyrajzi szám

111 BUDAPEST VIILKER, Diószegi Sámuel utca 14. földszint, "Földművelésügyi Állami Értéktároló"				
I.F.F.:Z				
A) Az egyes országi ingatlan adatai:				
megnevezés	terület	szélesség	hossz	területi szám
	m ²	m	m	

111/1	41	14	14	000000000000000000
B) Az ingatlan jogviszonyai, illetve ezek módosításai:				
Tulajdonos				
Az ingatlan jogviszonyai részletesen az alsó táblázatban megnevezésű táblázatban				

II.F.F.:Z				
A) Az ingatlan jogviszonyai, illetve ezek módosításai:				
Tulajdonos				
Az ingatlan jogviszonyai részletesen az alsó táblázatban megnevezésű táblázatban				

III.F.F.:Z				
NEM TARTALMAZ BEÍRÁSOKAT				

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a szabott névelési névleg megnevezés az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adataival. A szabott másolat a fennálló bejegyzéseket a teljes másolat teljességű bejegyzései táblázatában. Ez az elektronikus dokumentum kiegészítő nem minősül hivatalos irattal, ezért nem használható fel.				
TULAJDONILAP VÉG				

Handwritten signature and the number 18.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

Város (M Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Diószeghy Sámuel u. 14.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084. Bp. VII.ker. Ór. u. 8.sz.) a helyi önkormányzat képviselőtestülete 1993.X. 26-án kelet határozata alapján - mint a helyi önkormányzat tulajdonát képező lakóépület kezelője - az ingatlannyilvántartásban a Budapest VIII. ker. 1344 számú tulajdoni lapon, 35977. hrsz. alatti szereplő, természetben a Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 14. szám alatti házingatlant - az 1993. LXXVII. törvény és az az módosító 1994. évi XVII. törvény, illetve a 4/1995. (II. 28.) önkormányzati rendelet rendelkezése 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 továbbiakban megkötött tervezett adás-vétel 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 maradt:

a) a közös részekon felkötött és a működés lezárásán körüli:

I.	Terasz	1828 m ²
II.	"A" épület: Közlekedők (pince)	157,24 m ²
III.	"A" épület: Tárolók (pince)	105,93 m ²
IV.	"A" épület: Raktár (pince)	205,21 m ²
V.	"A" épület: Kapuaj.	13,07 m ²

Budapest VIII.ker. Diószeghy Sámuel u. 14.

[Handwritten signature]
19

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer		Józsefvárosi Önkormányzat	
VI.	"A" épület: Füleposónáz;	- fsz: - I. em. - II. em. - III. em. - IV. em.	21,58 m ² / 14,29 m ² / 14,29 m ² / 14,29 m ² / 14,29 m ² /
VII.	"A" épület: Melekteleposó;	- fsz. - I. em. - II. em. - III. em. - IV. em. - V. em.	16,43 m ² / 20,57 m ² / 20,57 m ² / 20,57 m ² / 20,57 m ² / 12,12 m ² /
VIII.	Kapubéjáró;		48,31 m ² /
IX.	"A" épület: Udvar I.;		201,95 m ² /
X.	Udvar II.;		206,81 m ² /
XI.	Hátsó udvar;		280,04 m ² /
XII.	Ásjáró;		19,88 m ² /
XIII.	"A" épület: Légudvar;	- fsz. - I. em. - II. em.	2,76 m ² / 10,35 m ² / 2,75 m ² /
XIV.	"A" épület: Krónás WC;	- fsz. - I. em. - II. em. - III. em. - IV. em. - V. em.	10,89 m ² / 7,42 m ² / 8,61 m ² / 8,54 m ² / 1,39 m ² / 1,12 m ² /
XV.	"A" épület: Terasz;		11,21 m ² /
XVI.	"A" épület: Konyha;	- I. em. - II. em. - III. em. - IV. em. - V. em.	35,21 m ² / 35,21 m ² / 35,21 m ² / 30,36 m ² / 17,10 m ² /
XVII.	"A" épület: Függetlenség;	- I. em. - II. em. - III. em. - IV. em.	58,99 m ² / 58,99 m ² / 58,99 m ² / 36,77 m ² /
XVIII.	"A" épület: Előter;	- I. em. - II. em. - III. em.	3,17 m ² / 3,49 m ² / 3,41 m ² /
XIX.	"A" épület: Terasz;	- I. em. - II. em.	1,95 m ² / 1,95 m ² /

Városi Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

XX.	"A" épület. Padlás	- IV. em.: ebből hasznos: - V. em.: ebből hasznos:	139.49 m ² ✓ 108.95 m ² ✓ 581.02 m ² ✓ 351.45 m ² ✓
XXI.	A bejövő közmvévek beleértve az összes bejövő vezetéket, víz, gáz, csatorna, TV kábel stb. a fővezetékrol való elágazástól az "A" és "B" épület felé tartó különválásig (elágazásig):		
XXII.	Az "A" épület alapozása:		
XXIII.	Az "A" épület felmenő falai:		
XXIV.	Az "A" épület földemei zárófödente burkolatai:		
XXV.	Az "A" épület tetőzete héjazata:		
XXVI.	Az "A" épület külső homlokzatai és jébazatai:		
XXVII.	Az "A" épület közös gépészeti berendezései:		
XXVIII.	Az "A" épületben lévő valamennyi közös közmvézeték, mégpedig: - elektromos- és gázvezeték-hálózat: esetében a bejövő vezeték elágazásától az "A" épületben lévő külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőjéig; - a víz-, és szennyvízvezeték hálózat esetében a bejövő vezeték elágazásától az "A" épületben lévő külön tulajdoni illetőség lecsatlakozó vezetékéig; - a közös tulajdonú helyiségekkel összefüggésben a teljes fogyasztóvezeték-hálózat is, a közös helyiségek felszereléseivel együtt;		

2. Az közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 52 db külön tulajdonú ingatlan tartozik

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonúba kerülnek a következő természetben megjelölt helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt:

9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/9 számú tulajdoni lapon 35977/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. földszint 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (rodia) a hozzá tartozó mellékéhségeivel, és a közös tulajdonú 129/10000 hányad.

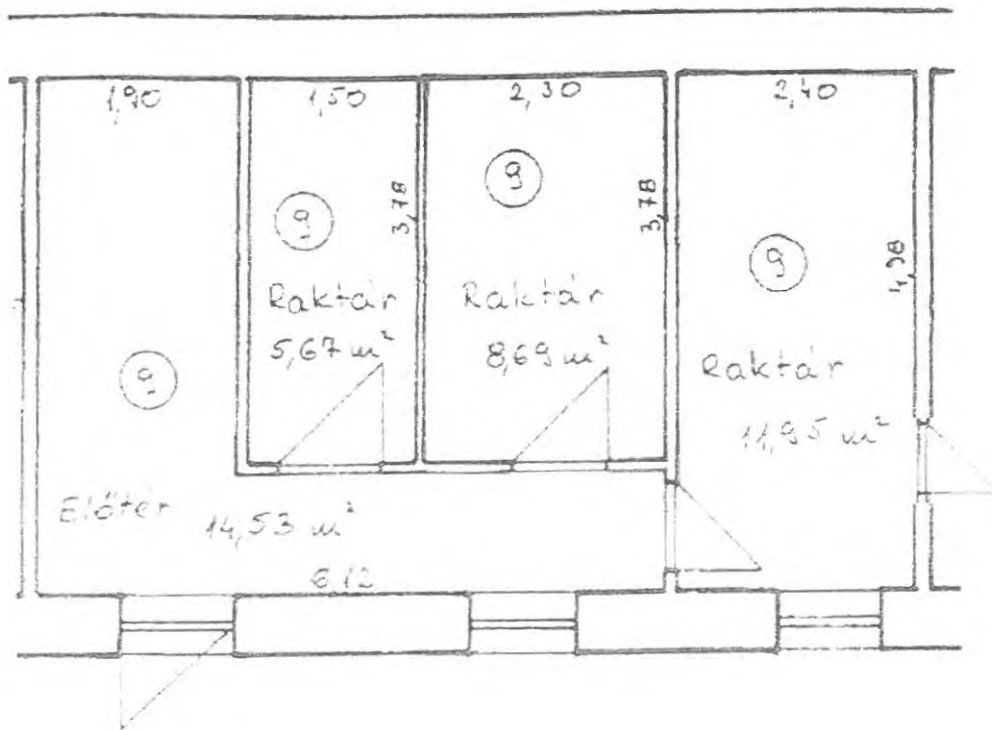
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/10 számú tulajdoni lapon 35977/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. földszint 69 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (rodia) a hozzá tartozó mellékéhségeivel, és a közös tulajdonú 218/10000 hányad.

11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/11 számú tulajdoni lapon 35977/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. földszint 69 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (rodia) a hozzá tartozó mellékéhségeivel, és a közös tulajdonú 218/10000 hányad.

12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/12 számú tulajdoni lapon 35977/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. földszint 69 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (rodia) a hozzá tartozó mellékéhségeivel, és a közös tulajdonú 218/10000 hányad.

21

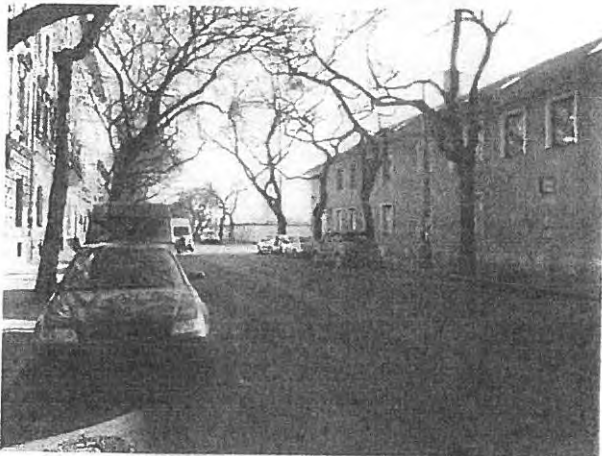
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utca



03. homlokzat

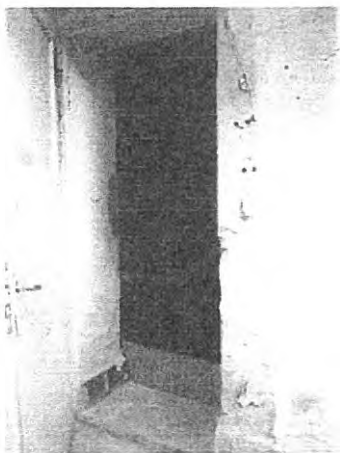


04. belső homlokzat



05. belső udvar

Handwritten signature or mark.



06. bejárat



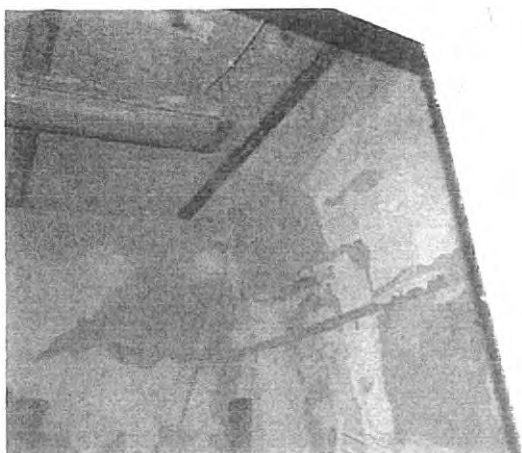
07. raktár



08. raktár



09. raktár



10. falszerkezet



11. raktár

2.2. oldal
R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-940

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14.
földszint 10.



sám alatti

35977/0/A/10 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

25

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-940
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 10.
Helyrajzi száma	: 35977/0/A/10
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 69 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 69 m ² Fajlagos m2 ár: 214 434 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1828 m ²
Eszmei hányad	: 218 / 10000
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	14 800 000 Ft
	azaz Tizennégymillió-nyolcszázezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	7 970 000 Ft
	azaz Hétmillió-kilencszázhetven ezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	8 880 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .

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

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

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

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 16.

2023 FEBR 22

Balutai

Lakatos Ferenc
Ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 10.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 69,0 m²
 Helyrajzi száma: 35977/0/A/10
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében található, a Diószegi Sámuel utca keleti oldalán elhelyezkedő zártosuló beépítésű társasházban. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás az utcákban fizetős. Az utcában jellemzően 1-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota felújítandó.

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

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbussz	<input checked="" type="checkbox"/> Troliibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	---	--	---	--------------------------------

27

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A nyugati utcafronti tájolású, közbenső telken elhelyezkedő, utcafronti zártosorú beépítésű társasház a XIX.-XX. század fordulója környékén épült, téglá hosszfófalas, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az utcafronti homlokzat a lábazati részen mintegy fél méteres magasságban mészkő burkolattal borított, felette kőporos vakolattal ellátott, a földszinten kváderezett díszítéssel. A lábazon jelentős mértékű a talaj felől érkező felázás miatt kialakult vakolathiba. Az emeleti szinteken a kőporos vakolat felületi hiányosságokkal, hibákkal rendelkezik, felújítás az elmúlt évtizedekben nem történt. Az ereszcsonna egységes, megfelelő állapotú, biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelt ingatlan az épület utcafronttól távolabb eső, belső udvari részének földszintjén érhető el, 200 cm bejárati magasságú, 200 cm széles, teher- és személyforgalmat is lehetővé tévő déli tájolású bejárata közvetlen a belső udvar felől nyílik. Rossz műszaki állapotú, fa szerkezetű, biztonságtechnikailag nem megfelelő ajtóval (nem zárható). Belső tere több, egymásból nyíló helyiségre osztott. A látható falfelületek jelentős része vakolt, eredetileg festett, a vakolaton vizesedés okozta vakolathibával. A födémszerkezet acél tartógerendái az átrozdásodás miatt láthatóak. A belmagasság 285 cm. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer kiépítettségére utaló szerkezeti elemek (armatúrák) megtalálhatók, rendszerre csatlakozásuk nem tesztelt, mérőóra nem található. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A padozat szemrevételezhető részein simított beton található, a többi részen nem behatárolható. A homlokzati nyílászárók elhasználódottak, hiányosak, cserére érettek. Műszaki és esztétikai felújítása nem rentábilis, hasznosítása tárolóként lehetséges. A szemle időpontjában átjárási lehetőség biztosított a földszint 9-es albetét felé.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla falazat	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acél és fa szerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	félnyereg tetőszerkezet kialakítású	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	simított beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű bejárati ajtó és ablakok (cserére szorulnak), az ablakok ráccsal szereltek	romos-bontandó
Bejárati nyílás magassága:	200 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	280 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	egyszerű, fa szerkezetű típusajtók	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	közepes
Meglévő közmű-merőorok:	nem fellelhető	közepes
Felújítás éve		
Felújítás tárgya		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		romos-bontandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzatán és lábuzatán erőteljes a vizesedés okozta vakolathiányosság. A belső homlokzat szintén felújítandó állapotú, nem részesült felújításban az elmúlt időszakban. Az emeleti közlekedőfolyosók fém korlátai rozsdásodottak.

Albetét:

Az albetét falfelületén jelentős mértékű a vizesedés okozta vakolathiba, a felújítás csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg. Közműrendszerek részleges kiépítettségére utaló jelek láthatók, ugyanakkor a közműhálózatokra való csatlakozás nem tesztelt. Jelentős mértékben amortizált, jelen állapotában csak korlátozottan hasznosítható ingatlan.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – nincs
- Közcsatorna – nincs
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	beton	festett	68,72 m ²	100%	68,72 m ²
mérési korrekció			0,28 m ²	100%	0,28 m ²
<i>Összesen:</i>			69,00 m ²		69,00 m ²
Összesen, kerekítve:			69 m²		69 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként
3. Jövőbeni penzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkesítés: kamatlát meghatározása (2 éves BIMÁF hozamai-ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)-helyi környezet adottságok-kamatlát kockázat miatt kockázat-éves infláció 14.6%-11.5% 8.5%-1.5%-1.5% 14.5% lakások 4.6-8.5% egyéb 6.0-11.6%)
5. A penzfolyamok bevételek-kiadás becslése (több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása)
6. A netto üzem eredmény feltőkésítése (megmázasábt jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték
- módszert általában a jövőbe emtermielő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

10
30

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	1828 m ²	
Eszmei hányad:	218	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	39,85 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületreszen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	7 970 000 Ft	Hétmillió-kilencszázhetvenezer Ft.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 1C.	VIII. ker., Leonardo da Vinci utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Magdolna utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	69	64	74	43	36	66
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 000 000	37 500 000	26 500 000	13 800 000	17 400 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		407 813	456 081	554 651	345 000	237 273
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	1%	-5%	-7%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	10%
általános műszaki állapot		-20%	-5%	-20%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-10%	-10%	-10%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-10%	0%	-10%	0%
Összes korrekció*:		-51%	-49%	-60%	-37%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		199 828	232 601	220 751	218 730	200 258
Fajlagos átlagár:	214 434 Ft/m ²					
Ingatlan becsült piaci értéke:	14 795 946 Ft					
Ingatlan értéke kerekítve:	14 800 000 Ft					

*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcafronti bejáratos, felújított, mosdóval és wc-vel felszerelt, klímás üzlethelyiség, félszuterénben, ingatlan.com/33325002
2. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, földszinti összközműves üzlethelyiség, ingatlan.com/33253651
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújított üzlet, hazközpont, fűtése! ingatlan.com/33284298
4. adat: Magdolnanegyed utcai bejáratos felújítandó állapotú földszinti romos állapotban lévő összközműves üzlethelyiség, ingatlan.com/33134876
5. adat: Népszínháznegyed, utca bejáratos felújítandó állapotú, szuterén szinten lévő összközműves üzlethelyiség, ingatlan.com/33375946

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve)

14 800 000 Ft

azaz: Tizennégymillió-hivvoicszázezer Ft

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 10.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Kis Fuvaros	VIII. ker., Visi Imre u.
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	69	65	30	56
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	99 000	140 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	2 970	2 250
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-4%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		0%	-29%	-21%
Korrigált fajlagos alapár:		1 379 Ft/m ² /hó	2 112 Ft/m ² /hó	1 771 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 754 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Csarnoknegyedben, utcai üzlet, fürdőszobával, átlagos állapotban, ingatlan.com/33343226
3. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotban, cirkó fűtéssel, utcai bejáráttal, ingatlan.com/26073606

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		1 754 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		75%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 089 234 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	54 462 Ft
Igazgatási költségek:	2%	21 785 Ft
Egyéb költségek:	5%	54 462 Ft
Költségek összesen:		130 708 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		958 526 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 980 000 Ft

ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 980 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kilencszáznolcvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	14 800 000 Ft	100%	14 800 000 Ft
Ingtalan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel:	11 980 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			14 800 000 Ft

Ingtalan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 800 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-nyolcszáz ezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsülésre befolyásoló tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait; ezért a vagyon tárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;

nem vállalunk felelősséget olyan körülmények meglete miatt amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét; korlátozhatják használhatóságát; azonban az értékelés fordulónapi nem általános rendelkezésre es/vagy Megrendelő nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;

az általani meghatározott értékek az előzőekben ismertetett feltételek és alapelvek alapján és csak a jelen szakvéleményben meghatározott célra Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek;

a szakvélemény a szerző jogra szóló 1999. évi LXXV. törvény szerinti szerző jog védelemmel rendelkező szellemi alkotás (a jogi szöveg tartalom és forma kizárólag a CFF-Vagyonértékelő Kft. tulajdonát)

[Handwritten signature and number 24]

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 10.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **14 800 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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



TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budafok ut 59 1019 Budapest Pf 415

Oldal 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: S000064 31255 2023
 2023.01.25

BUDAPEST VILKER

Beltérület 35977/0/A/10 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VILKER, Diószegi Sámuel utca 14. földhivatali "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb tényleg ingatlan adatai

nepnev	terulet	szokas	esmei	tulajdoni
név	száma	száma	szám	szám
Budapesti Vilker	48	1089/0/A/10	1089/0/A/10	1089/0/A/10

Bérgyűjtő határozat: 1089/0/A/10

2. Bérgyűjtő határozat: 1089/0/A/10
 Tervezési
 Az ingatlan jogviszonya tartozik az ÁVA 1011. cikkében meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. Tulajdonosi adatok

Bérgyűjtő határozat: 1089/0/A/10
 Ingatlan: 1089/0/A/10
 Ingatlan: 1089/0/A/10
 Ingatlan: 1089/0/A/10
 Ingatlan: 1089/0/A/10
 Ingatlan: 1089/0/A/10
 Ingatlan: 1089/0/A/10
 Ingatlan: 1089/0/A/10

III. RÉSZ

NEVEZÉSI RÉSZ

AN E-HITELES TULAJDONI LAP MÉRLEK TARTALMA ÉS MÉRLEK MEGELŐZŐ MÉRLEK MÉRLEK ÉS INGATLAN-REGISZTRÁCIÓS SZERELMI ADATOKAL. A SZERLEK MÉRLEK ÉS FENNTARTÓ MÉRLEK ÉS TELJES MÉRLEK VELEMENNYI MÉRLEK TARTALMA. ÉS AN ELEKTRONIKUS DOKUMENTUM MÉRLEK ÉS AN ELEKTRONIKUS DOKUMENTUM.

TULAJDONILÁJ VECE

Handwritten signature and number 36

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

Város (M Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Diószeghy Sámuel u. 14.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1064. Bp. VII.ker. Ó. u. B.sz.) a helyi önkormányzat képviselőtestülete 1993. X. 26-án kelt határozata alapján - mint a helyi önkormányzat tulajdonát képező lakóépület kezelője - az ingatlannyilvántartásban a Budapest VIII. ker. 1344⁴ számú tulajdoni lapon, 35977/0.A/10. alatt szereplő, természetben a Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 14. szám alatti házingatlan - az 1993. (XXVIII.) törvény és az azt módosító 1994. évi XVII. törvény, illetve a 4/1995. (II. 28.) önkormányzati rendelet rendelkezése 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-vétel 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 marad:

amelyek az alábbi területeket és épületeket (leírásban) foglalják magukba:

1.	Tető	1828 m ²
2.	"A" épület Közlekedők területe	157,24 m ²
11.	"A" épület Teraszok területe	165,93 m ²
A)	"A" épület Bekötési területe	205,21 m ²
3.	"A" épület Kapuajtó	13,07 m ²

Budapest VIII.ker. Diószeghy Sámuel u. 14.

1037

Varos 174 Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer		Józsefvárosi Önkormányzat	
VI.	"A" épület: Főlepcsónáz:	- fsz.: - I. em.: - II. em.: - III. em.: - IV. em.:	21.58 m ² ✓ 14.29 m ² ✓ 14.29 m ² ✓ 14.29 m ² ✓ 14.29 m ² ✓
VII.	"A" épület: Melék utcai sző.	- fsz.: - I. em.: - II. em.: - III. em.: - IV. em.: - V. em.:	16.43 m ² ✓ 20.57 m ² ✓ 20.57 m ² ✓ 20.57 m ² ✓ 20.57 m ² ✓ 12.12 m ² ✓
VIII.	Kapubejáró:		46.31 m ² ✓
IX.	"A" épület: Udvar I.):		201.95 m ² ✓
X.	Udvar II.):		206.81 m ² ✓
XI.	Hátsó udvar):		280.04 m ² ✓
XII.	Átjáró:		19.88 m ² ✓
XIII.	"A" épület: Légudvar):	- fsz.: - I. em.: - II. em.:	2.76 m ² ✓ 10.35 m ² ✓ 2.76 m ² ✓
XIV.	"A" épület: Köves WC):	- fsz.: - I. em.: - II. em.: - III. em.: - IV. em.: - V. em.:	10.89 m ² ✓ 7.42 m ² ✓ 8.61 m ² ✓ 8.54 m ² ✓ 1.39 m ² ✓ 1.12 m ² ✓
XV.	"A" épület: Terasz):		11.21 m ² ✓
XVI.	"A" épület: Kélekedő):	- I. em.: - II. em.: - III. em.: - IV. em.: - V. em.:	35.21 m ² ✓ 35.21 m ² ✓ 35.21 m ² ✓ 30.36 m ² ✓ 17.10 m ² ✓
XVII.	"A" épület: Fűzőfolyosó):	- I. em.: - II. em.: - III. em.: - IV. em.:	58.99 m ² ✓ 58.99 m ² ✓ 58.99 m ² ✓ 36.77 m ² ✓
XVIII.	"A" épület: Előter):	- I. em.: - II. em.: - III. em.:	3.17 m ² ✓ 3.49 m ² ✓ 3.41 m ² ✓
XIX.	"A" épület: Terasz):	- I. em.: - II. em.:	1.95 m ² ✓ 1.95 m ² ✓

Városi M. Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer Józsefvárosi Önkormányzat

XX.	"A" épület, Padlás	- IV. em.: ebből hasznos:	139.49 m ² ✓ 108.95 m ² ✓
		- V. em.: ebből hasznos:	581.02 m ² ✓ 351.45 m ² ✓
XXI.	A bejövő közművek - beleértve az összes bejövő vezetéket, víz, gáz, csatorna, TV kábel stb. - a fővezeték(ek)ről való elágazásától az "A" és "B" épület felé tartó különválásáig (előgázolásig):		
XXII.	Az "A" épület alapozása:		
XXIII.	Az "A" épület felmenő falai:		
XXIV.	Az "A" épület fedémei, zárófedőme burkolattal:		
XXV.	Az "A" épület tetőzete hejazattal:		
XXVI.	Az "A" épület külső homlokzatai és lábazatai:		
XXVII.	Az "A" épület közös gépészeti berendezése:		
XXVIII.	Az "A" épületben lévő valamennyi közös közművezeték, mégpedig: - elektromos- és gázvezeték-hálózat: esetében a bejövő vezeték elágazásától az "A" épületben lévő külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőjéig; - a víz-, és szennyvízvezeték hálózat esetében a bejövő vezeték elágazásától az "A" épületben lévő külön tulajdoni illetőség lecsatlakozó vezetékéig - a közös tulajdonú helyiségekkel összefüggésben a teljes fogyasztóvezeték-hálózat is a közös helyiségek felszerelésével együtt;		

2. Az közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 52 db külön tulajdonú ingatlan tartozik

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonúba kerülnek a következő, természetben megnevezett helyiségegyesítések azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt:

1) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/9 számú tulajdoni lapon 35977/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. földsz. 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (rodó) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 129/10000 hányad.

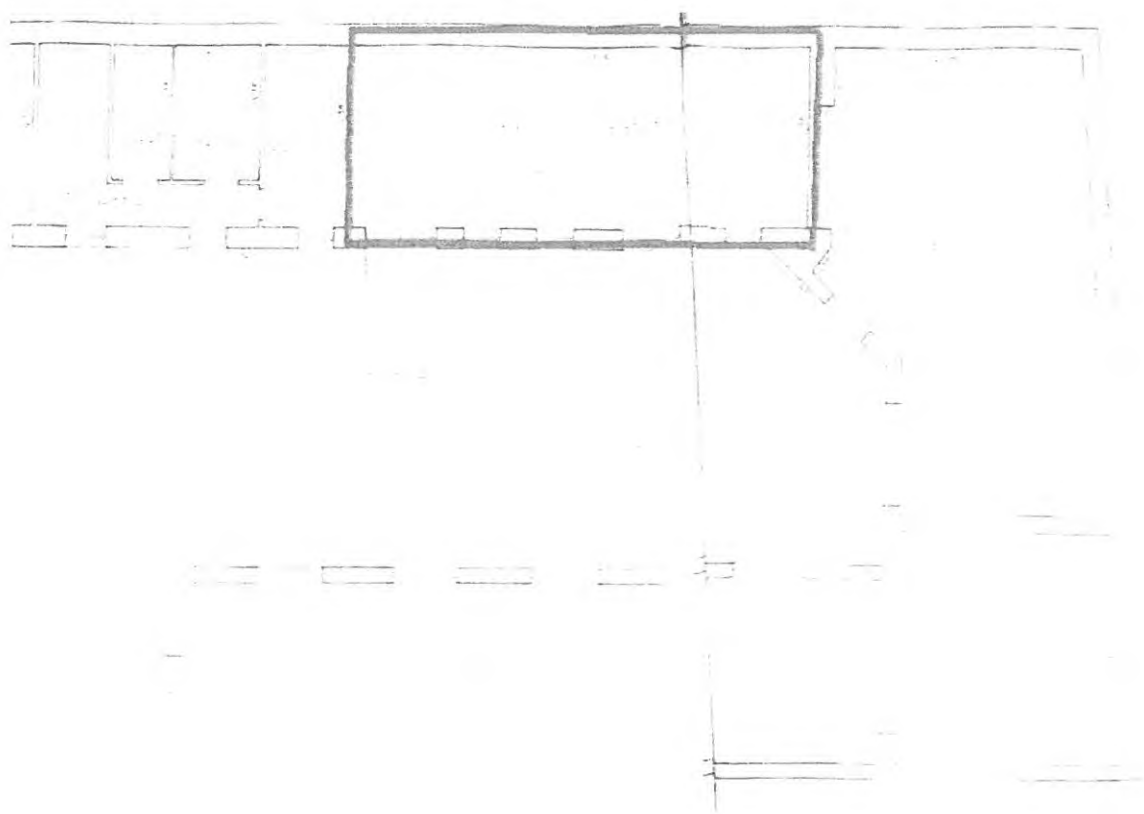
2) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/10 számú tulajdoni lapon 35977/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. földsz. 69 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (rodó) és a közös tulajdonból 219/10000 hányad.

3) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/11 számú tulajdoni lapon 35977/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. em. 6. sz. alatt 2 szobás 89 m² alapterületű földlakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 28/10000 hányad.

4) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/12 számú tulajdoni lapon 35977/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. em. 7. sz. alatt 2+1 szobás 89 m² alapterületű földlakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 28/10000 hányad.

39

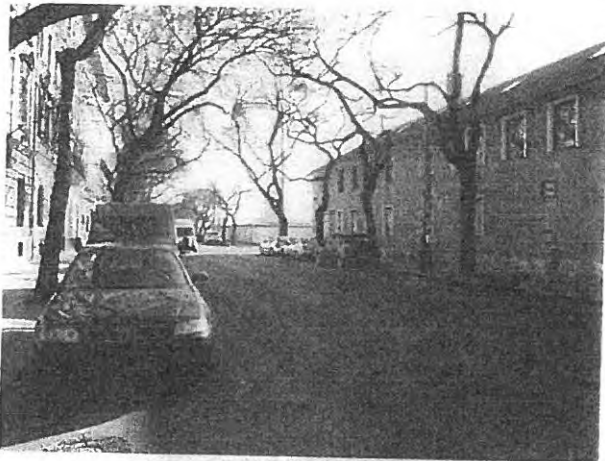
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



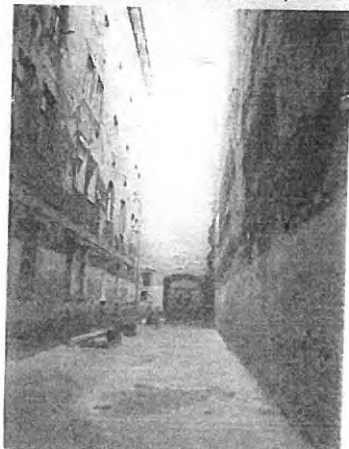
01. térkép



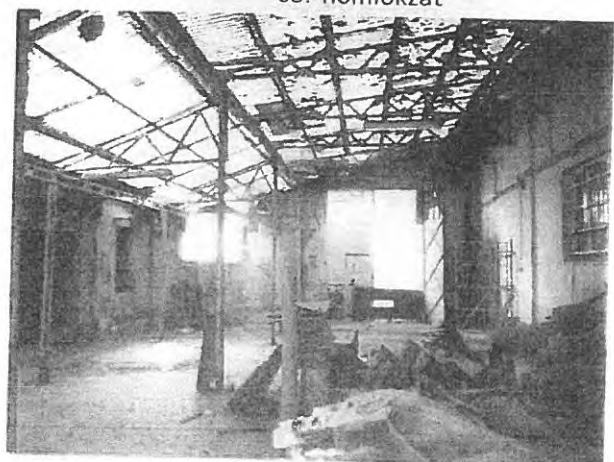
02. utcakép



03. homlokzat

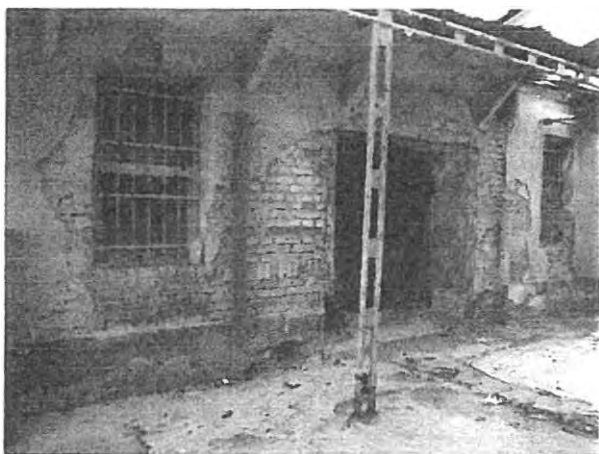


04. belső homlokzat



05. raktár

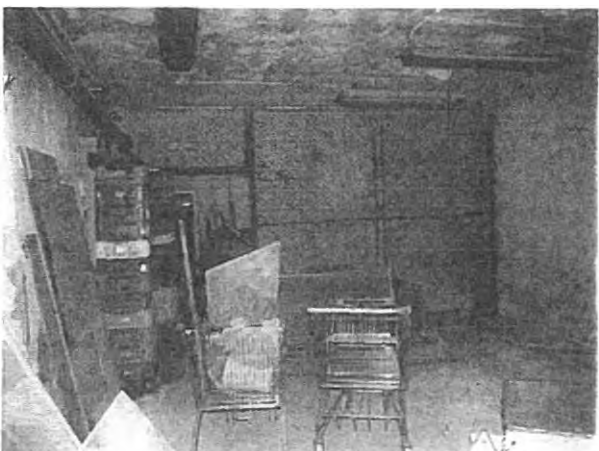
47



06. bejárat



07. belső tér



08. belső tér



09. falszerkezet

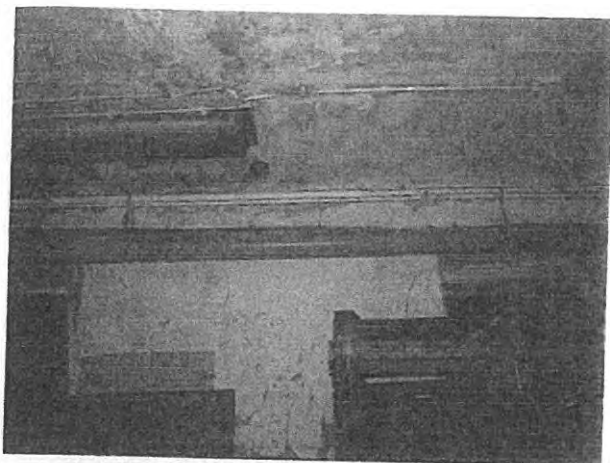


10. belső tér



11. belső tér

42



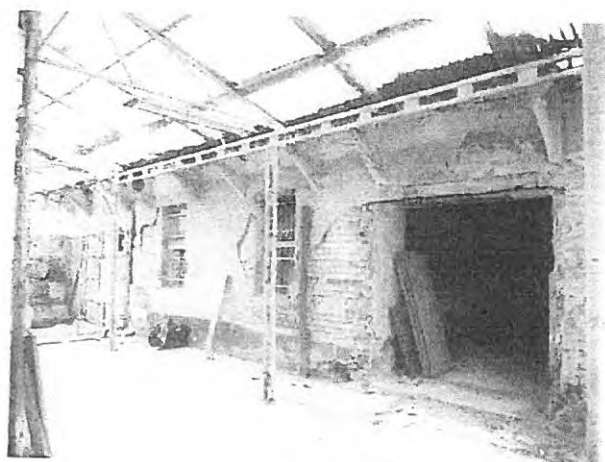
12. közművezeték



13. falszerkezet



14. raktár



15. raktár