

UIR/2-79/2023

1.9.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. szeptember 20-i
ülésére

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

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Balaton Boglárka referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2023 SZEPT 14.	Szám:	02/189-10/2023
Melléklet:	Tárgyintéző:		Előzmény:

Deak

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerűtöbbség szükséges.
Mellékletek: 1. számú melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
2-4. számú mellékletek: értébecslések

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, bérbevételekre nincs igény.

A versenyztetési 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 versenyztetési eljárásokhoz képest, továbbá az ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz általában nincs jelentkező az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Az ingatlanok címei és az értébecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

1. A **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 21. földszint 16.** szám alatti, 35509/0/A/10 hrsz-ú, 89 m² alapterületű, udvari bejáratú egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 17.980.000,- Ft (202.022,- Ft/m²) a CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. június 13. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2023. június 15-én jóváhagyott értébecslés (2. melléklet) alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy utcafronti beépítéssel határolt telekterület belső udvari részén található, földszintes kialakítású, téglafalazatú, vasbeton födémes, lapostetős különálló épületben helyezkedik el. Az ingatlan régóta nincs hasznosítva, bejárati ajtaja és ablakai befalazottak. Belmagassága 2,85 m, falai festettek, csempézettek, padozata hajópadló, kerámia, beton. A tető beázása miatt az albetét penészedik, a mennyezeten a vakolat hullik. Közműrendszere teljes felújítást igényel. Az alaprajztól eltérően a raktár és a zuhany közötti falazat elbontásra került. Összességében az ingatlan gyenge, felújításra szoruló műszaki állapotban van.
2. A **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 21. földszint 17.** szám alatti, 35509/0/A/11 hrsz-ú, 29 m² alapterületű, udvari bejáratú műhely helyiség likvid forgalmi értéke 5.500.000,- Ft

ÉRKEZETT
2023 SZEPT 14. 11:00

(189.655,- Ft/m²) a CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. június 13. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2023. június 15-én jóváhagyott értébecslés (3. melléklet) alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy utcafronti beépítéssel határolt telekterület belső udvari részén található, földszintes kialakítású, téгла falazatú, vasbeton födémes, lapostetős különálló épületben helyezkedik el. Az ingatlan régóta nincs hasznosítva, bejárati ajtaja és ablakai befalazottak. Belmagassága 2,85 m, falai festettek, csempézettek, padozata hajópadló, kerámia. A tető beázása miatt az albetét penészedik, a mennyezetten a vakolat hullik. Közműrendszere teljes felújítást igényel. Az ingatlan eredetileg egy helyiségből áll, de a szomszédos 12-es albetétből leválasztásra került egy rész, amiből fürdőszobát alakítottak ki. Vevőt kötelezni kell az eredeti állapot helyreállítására. Összességében az ingatlan gyenge, felújításra szoruló műszaki állapotban van.

3. A **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 21. földszint 18.** szám alatti, 35509/0/A/12 hrsz-ú, 49 m² alapterületű, udvari bejárátú műhely helyiség likvid forgalmi értéke 8.570.000,- Ft (174.897,- Ft/m²) a CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. június 13. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. június 15-én jóváhagyott értébecslés (4. melléklet) alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy utcafronti beépítéssel határolt telekterület belső udvari részén található, földszintes kialakítású, téгла falazatú, vasbeton födémes, lapostetős különálló épületben helyezkedik el. Az ingatlan régóta nincs hasznosítva, bejárati ajtaja és ablakai befalazottak. Átlagos belmagassága 3,10 m, falai festettek, padozata feltört betonburkolat. A tető beázása miatt az albetét penészedik, a mennyezetten a vakolat hullik. Közműrendszere teljes felújítást igényel. Két helyiségből áll, de a hátsó raktárrészből leválasztásra került egy terület a 11-es albetéthez. Összességében az ingatlan gyenge, felújításra szoruló műszaki állapotban van.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatokat az előterjesztés 1. számú mellékletében foglaltuk össze. Az ingatlanok 10 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. Az ingatlanok HVT II és V. területen helyezkednek el. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

A 182/2020. (V.7.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott 2019-2024. évre szóló gazdasági programban az önkormányzat azt tűzte ki célul, hogy „Az aktív vagyongazdálkodás a kerületfejlesztés egyik legfontosabb eszköze, amely kiterjed az önkormányzati lakásokra, a nem lakás célú 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 a Big2 Platform 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 az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II.21.) számú, határozatával (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 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 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) alpontjában foglaltak alapján a tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A 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 határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 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 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 65. pontja szerint a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

A Versenyeztetési Szabályzat 69. 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: Mőtv.) 60. §-ában foglaltak alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mőtv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

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

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (IX.20.) 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, Magdolna utca 21. földszint 16.** szám alatti, 35509/0/A/10 hrsz-ú, 89 m² alapterületű udvari bejáratú egyéb helyiséget, amelynek kikiáltási árát 14.384.000,- Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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, Magdolna utca 21. földszint 17.** szám alatti, 35509/0/A/11 hrsz-ú, 29 m² alapterületű udvari bejáratú műhely helyiséget, amelynek kikiáltási árát 4.400.000,- Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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, Magdolna utca 21. földszint 18.** szám alatti, 35509/0/A/12 hrsz-ú, 49 m² alapterületű udvari bejáratú műhely helyiséget, amelynek kikiáltási árát 6.856.000,- Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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: 1-3. 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. szeptember 13.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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- hir- det- ve	rendelet szerinti költség- elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkor- mány- zati tulaj- doni há- nyad nyad (%)	önkor- mány- zati tulaj- don db szám
Magdolna u. 21. fsz. 16.	35509/0/A/10	89	egyéb helyiség	14.384	17.980	23.970	2023.06.13	2013.10.30	van	37.820	-	-	39,90	7/22
Magdolna u. 21. fsz. 17.	35509/0/A/11	29	műhely helyiség	4.400	5.500	7.330	2023.06.13	2013.10.30	van	12.400	-	-	39,90	7/22
Magdolna u. 21. fsz. 18.	35509/0/A/12	49	műhely helyiség	6.856	8.570	11.420	2023.06.13	2013.10.30	van	21.080	-	-	39,90	7/22

A. sz. melléklet



6

2. melléklet

HHE
R
W20230615
Balaton



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-972

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 16.



szám alatti

35509/0/A/10 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról



Budapest, 2023. június

Független | Megbízható | Értékmérő

József városi Bírósági Központ árkimunkai oszlop	érkeztetési dátum
iktatás dátuma: 2023-06-19	iktatószám: HHE/292-3/2023
ügyletvező	
melléklet	7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-972
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 16.
Helyrajzi száma	: 35509/0/A/10
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 89 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 89 m ² Fajlagos m ² ár: 269 287 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1164 m ²
Eszmei hányad	: 122 / 1000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	23 970 000 Ft
	azaz Huszonhárommillió-kilencszázhetvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	15 620 000 Ft
	azaz Tizenötmillió-hatszázhuszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	17 980 000 Ft
	azaz Tizenhétmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .

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

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. június 6.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. június 13.

2023 JÚN 15.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József kft 69.
Adószám: 22771303-0-03

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más 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):	1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 16.
Tulajdoni lap szerinti területe:	89,0 m ²
Helyrajzi száma:	35509/0/A/10
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 35509/1-8 és a 35509/15-22 hrsz-ú ingatlanok mindenkorai tulajdonosai javára.

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Magdolna negyed kerületrésében, a Kálvária tér és a Mátyás tér közötti részen, utcafronti beépítéssel határolt telekterület belső udvari részén található különálló épületben érhető el. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben fizetős. A környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, felújítandó homlokzatú régi bérházak helyezkednek el.

Az infrastrukturális ellátottsága kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény hiánytalanul elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület utcafronti része pince + földszint + emelet szintkialakítású, melyhez egy másik épületrész is kapcsolódik. Ez az épületrész földszintes kialakítású, gyenge állapotú, sávalapra épült, téglafalazatú, vasbeton födémes, lapostetős épület. Az értékelt ingatlan itt helyezkedik el, közvetlen hátsó udvari bejárattal, egyéb helyiség besorolással.

Az ingatlan jelenleg hasznosítás alatt nem áll, műszaki állapota gyenge, az állagmegóvási munkákat hanyagolták. Az albetét lefalazott bejárati ajtóval rendelkezik, valamint több ablak is befalazásra került. Saniterek kiszerezve, a padozaton építési törmelék és mennyezeti vakolat látható. A tető beázása miatt az albetét penészedik, a mennyezeten a vakolat hullik. Fűtése elektromos hőtárolós kályháról üzemel, melegvíz-ellátás 1 db villanybojlerrel megoldott, azonban ezek működése nem tesztelt, feltehetően rosszak.

Villanyóra kiépített, belmagassága 2,85 m.

Az alaprajztól kismértékben eltér az ingatlan, a konyha falazata, a raktár és zuhany közötti falazat elbontásra került.

Épület:

Épület építési éve:	1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	romos-bontandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	romos-bontandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton födém	romos-bontandó
Tetőszerkezete:	lapostető, melyet a növényzet benőtt	romos-bontandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	romos-bontandó

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	hajópadló, kerámia, beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek befalazva	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,85 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	gyenge
Fűtési rendszer:	elektromos hőtárolós kályha	gyenge
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	gyenge
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna	gyenge
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	gyenge
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

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 sávalapra épült, téglafalazatú, vasbeton födémes, lapostetős épület. A lapostetőn már elburjánzott növényzet látható. Felújítva az épület nem volt, így jelentős károsodások érték a tetőszerkezetet.

Albetét:

Az albetét minden helyisége erőteljesen erodált állapotban van, a falazaton talajmenti vízesedés miatti erőteljes vakolatmállás, penészesedés tapasztalható. A tető beázik, hő-, és vízszigetelés hiányzik.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – nincs
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – elektromos hőtárolós kályha - feltehetően rossz
- Melegvíz-ellátás – villanybojler - feltehetően rossz
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
kamra	kerámia	festett	2,40 m ²	100%	2,40 m ²
raktár	hajópadló	festett	24,40 m ²	100%	24,40 m ²
előtér	hajópadló	festett	3,38 m ²	100%	3,38 m ²
zuhanyzó-wc	kerámia	festett+csempe	3,30 m ²	100%	3,30 m ²
raktár	hajópadló	festett	15,84 m ²	100%	15,84 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,40 m ²	100%	1,40 m ²
zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	7,80 m ²	100%	7,80 m ²
öltöző	hajópadló	festett+csempe	30,00 m ²	100%	30,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			88,52 m²		88,52 m²
Összesen, kerekítve:			89 m²		89 m²

Megjegyzés:

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

5. oldal

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (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 Q2)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% \text{, egyéb: } 6,0-11,6\%$.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek 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:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	1164 m ²	
Eszmei hányad:	122	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	142,01 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diskontálási tényező:	0,5	
Telek eszmei értéke:	15 620 000 Ft	, Tizenötmillió-hatszázhuszezer- Ft .

7. oldal



5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 16.	VIII. ker., Leonardo da Vinci utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Dószegi	VIII. ker., Magdolna utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	raktár	üzlet	raktár
alapterület (m ²):	89	64	74	229	36	66
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 000 000	37 500 000	68 700 000	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	270 000	345 000	237 273
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-1%	9%	-4%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	-10%	0%	-10%	10%
általános műszaki állapot		-10%	0%	0%	0%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	0%	0%	0%	5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció*:		-32%	-36%	-6%	-24%	8%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		278 672	291 892	254 700	263 810	257 362
Fajlagos átlagár:		269 287 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		23 966 543 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		23 970 000 Ft				

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, udvari elhelyezkedésű raktár, központi fűtéssel, felújítandó műszaki állapotban. ingatlan.com/32707261
4. adat: Magdolnanegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, földszinti romos állapotban lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33134876
5. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, szuterén szinten lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33375949

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

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

23 970 000 Ft

azaz Huszonhárommillió-kilencszázhetvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 16.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Kis Fuvaros	VIII. ker., Visi Imre u.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	89	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%	-6%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		10%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-2%	-26%	-18%
Korrigált fajlagos alapár:		1 351 Ft/m ² /hó	2 201 Ft/m ² /hó	1 838 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 797 Ft/m²/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 :	1 797 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 535 357 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 46 061 Ft
Igazgatási költségek:	2% 30 707 Ft
Egyéb költségek:	5% 76 768 Ft
Költségek összesen:	153 536 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 381 821 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	19 740 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 740 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .

9. oldal



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 bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	23 970 000 Ft	100%	23 970 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	19 740 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			23 970 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

23 970 000 Ft

azaz, Huszonhárommillió-kilencszázhetvenezer- 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 bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsülésre befolyásoló 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 rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdonja).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 16.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **23 970 000 Ft**
 azaz **Huszonhárommillió-kilencszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. június 6.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. június 13.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Budapesti Fővárosi Közművelődési és Sportbiztosítási Főosztály
 Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest Pf. 415

Oldal: 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám 3000004 217838 2023
 2023.06.02

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35509/0 A/10 helyrajzi szám

1106 BUDAPEST VIII.KER. Magdolna utca 21. földszint. ajtószám: "szelvényjegyzék alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	39	0/0	100/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 38393/1999/				

2. Bejegyző határozat: 30086/1999/1999.03.02
 Tarsasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30086/1999/1999.03.02

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

nev: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1106 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 15-17.

III RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30086/1999/1999.03.02

Egyéb elővásárlási jog a 35509/1-2 és a 35509/15-16 hrsz-u ingatlanok mindenkorra tulajdonosok javára.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza 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 kiegészítve nem e-hiteles kiegészítő: eredeti dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

- 1 -

Budapest, VIII. ker. MAGDOLNA u. 21. 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 32/1969 / IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 919 tulajdoni lapon 35509 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1164 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. MAGDOLNA u. 21. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok önkormányzati Kezelő Vállalata (Bpest, VIII. Ö. u. 13.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és nuszaki leírás szerint

társasházza alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi önkormányzat számú kijelentése határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezése 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 minden kori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felrólt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1164 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

13. oldal

19

- 2 -

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbelső fődémek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kemények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosó 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 HELYSÉGEK

Földszinten

VI.	Lépcsőház	14,76 nm
VII.	Bejárat	20,58 nm
VIII.	Közlekedő	2,29 nm
IX.	Üdvar	167,27 nm
X.	Üdvar	115,99 nm
XI.	Üdvar	5,76 nm
XII.	Tárolók	14,45 nm
XIII.	Raktár	4,84 nm
XIV.	Rekesz	3,80 nm
XV.	Rekesz	3,80 nm
XVI.	Rekesz	5,55 nm
XVII.	Rekesz	6,00 nm
XVIII.	Rekesz	2,60 nm
XIX.	Rekesz	2,60 nm
XX.	Rekesz	2,80 nm
XXI.	Rekesz	2,88 nm
XXII.	Rekesz	2,88 nm
XXIII.	Rekesz	2,88 nm
XXIV.	Rekesz	3,00 nm
XXV.	Rekesz	3,20 nm
XXVI.	Rekesz	3,00 nm

- 4 -

B./ Külön tulajdon

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

- 7./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 3. sz." alatti
1 szoba, előszoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 26 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

36 / 1.000 hányad

- 8./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 4. sz." alatti
1 szoba, előszoba, főzőfülké, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 28 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

38 / 1.000 hányad

- 9./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 15. sz." alatti
2 raktár, előtér, kamra
helyiségekből álló raktárak 24 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

33 / 1.000 hányad

- 10./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 16. sz." alatti
4 WC, 2 zuhanyzó, 2 öltöző, 3 előtér, előszoba, konyha, kamra, raktár
helyiségekből álló szociális helyiségek 39 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

122 / 1.000 hányad

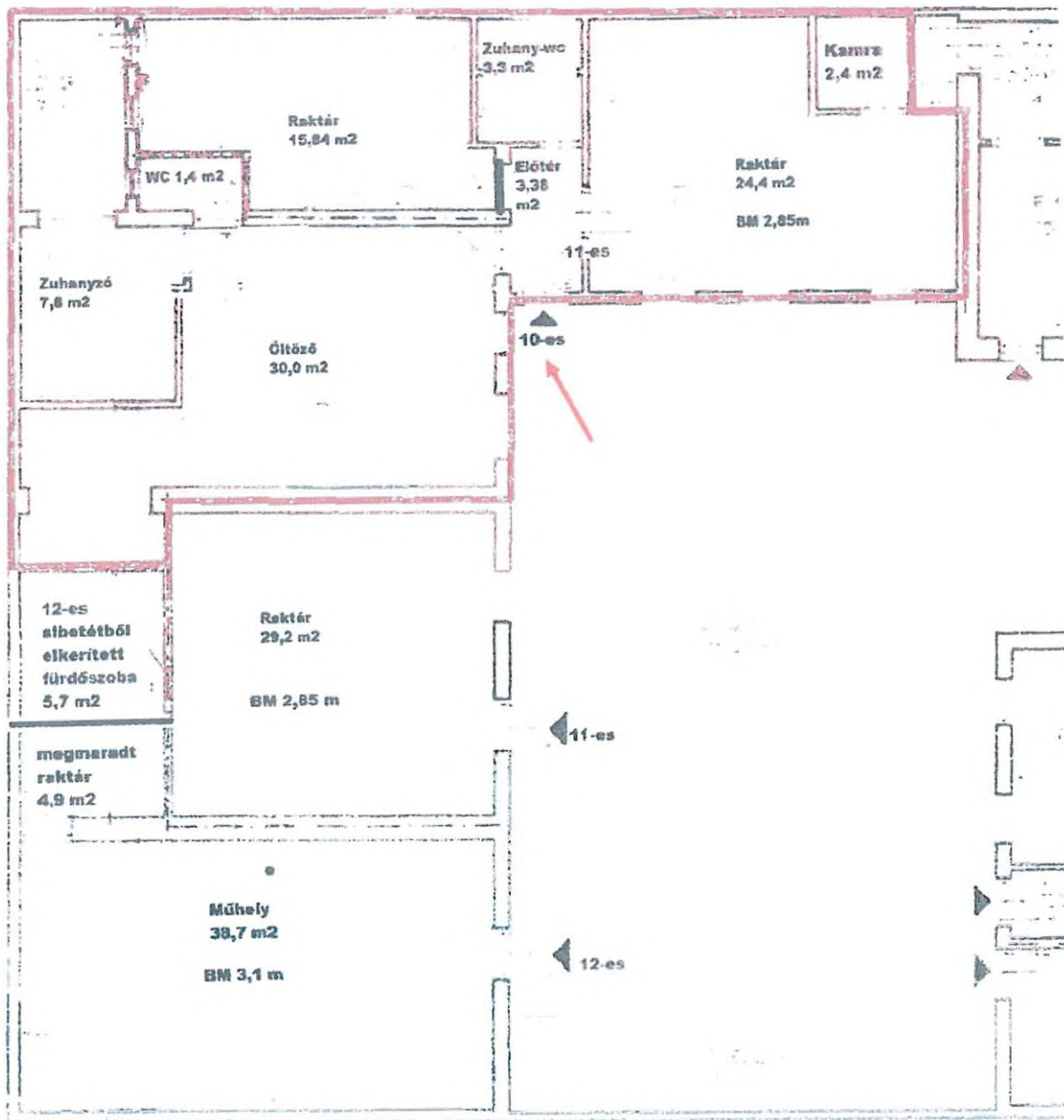
- 11./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 17. sz." alatti
műhely
helyiségekből álló műhely 29 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

40 / 1.000 hányad

- 12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 18. sz." alatti
műhely, raktár
helyiségekből álló műhely 49 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

68 / 1.000 hányad

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. belső udvar

17. oldal



06. belső udvar



07. bejárat



08. villanyóra



09. hőtárolós kályha



10. előtér



11. falazat



12. építési törmelék a padozaton



13. falazat



14. falazat



15. padozat



16. mennyezeti beázás



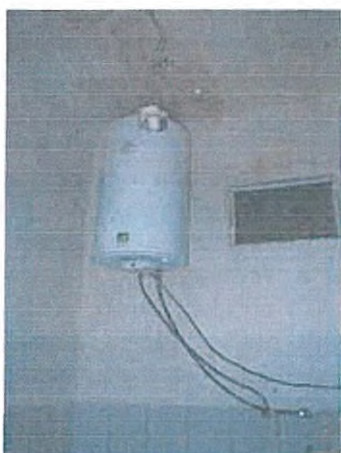
17. befalazott ablak



18. beázás



19. hiányzó szaniterek



20. villanybojler



21. lábazati felázás



22. zuhanyzó előtér



23. zuhanyzó



24. szellőzők



25. elektromos kapcsolótábla



26. belső tér



27. beázás



28. építési törmelék a padozaton



29. belső tér



30. falazat



31. belső tér



32. vakolathullás



33. wc



34. penészedés az ajtó körül



35. fürdőszoba



36. fürdőszoba



37. fürdőszoba



38. mosogató



39. belső tér

3 sz. melléklet

Hid
sz. 20230812



CPR-Vagyonértékelő Kft.



D. Balogh

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-973

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 17.



JGK-0000777499

szám alatti

35509/0/A/11 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2023. június

Független | Megbízható | Értékmérő

József városi Mérési és Belső Központ Zrt.	
Árkezelési szám:	Tulajdonosi szám:
iktatás dátuma: 2023-06-13	iktatószám: 144/194/3/2023
ügveintéző	
mellőlet	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-973
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 17.
Helyrajzi száma	: 35509/0/A/11
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m ² Fajlagos m ² ár: 252 913 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1164 m ²
Eszmei hányad	: 40 / 1000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	7 330 000 Ft
	azaz Hétmillió-háromszázharmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	5 120 000 Ft
	azaz Ötmillió-egyszázhuszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	5 500 000 Ft
	azaz Ötmillió-ötszázezer- 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 jelenlegi alaprajzi elrendezés miatt a 35509/0/A/11;12-es albetétek egybeni értékesítése javasolt.

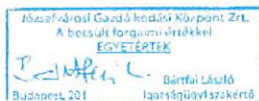
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. június 6.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. június 13.

2023 JÚN 15.



FER-Vagyonértékelő Kft.
1093 Budapest, József krt. 69.
Autószám: 22771393-2-42
www.erekbecssesek.com

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más 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): 1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 17.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 29,0 m²
 Helyrajzi száma: 35509/0/A/11
 Ingatlan megnevezése: műhely
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 35509/1-8 és a 35509/15-22 hrsz-ú ingatlanok mindenkorai tulajdonosai javára.

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Magdolna negyed kerületrésében, a Kálvária tér és a Mátyás tér közötti részen, utcafronti beépítéssel határolt telekterület belső udvari részén található különálló épületben érhető el. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben fizetős. A környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, felújítandó homlokzatú régi bérházak helyezkednek el.

Az infrastrukturális ellátottsága kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény hiánytalanul elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trámbusz	<input type="checkbox"/> Metró/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	--	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület utcafronti része pince + földszint + emelet szintkialakítású, melyhez egy másik épületrész is kapcsolódik. Ez az épületrész földszintes kialakítású, gyenge állapotú, sávalapra épült, téglafalazatú, vasbeton födémes, lapostetős épület. Az értékelt ingatlan itt helyezkedik el, közvetlen udvari bejáráttal, műhely besorolással.

Az ingatlan jelenleg hasznosítás alatt nem áll, műszaki állapota gyenge, az állagmegóvási munkákat hanyagolták. Eredetileg egy helyiségből áll az ingatlan, de a 12-es albetétből leválasztásra került egy helyiség, melyben fürdőszoba került kialakításra, melynek jogi tisztázása szükséges. Ezt a részt nem értékeltük. A két helyiség között lévő válaszfal elbontható. Az albetét lefalazott bejáratú ajtóval rendelkezik, valamint az ablak is befalazásra került. Szaniterek kiszerveelve, a padozaton a mennyezetről leváló vakolat látható. A tető beázása miatt az albetét penészedik, a mennyezeten a vakolat hullik. Fűtése elektromos hőtárolós kályháról üzemel, melegvíz-ellátás 1 db villanybojlerrel megoldott, azonban ezek működése nem tesztelt.

Villanyóra kiépített, belmagassága 2,85 m.

Épület:

Épület építési éve:	1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	romos-bontandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	romos-bontandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton födém	romos-bontandó
Tetőszerkezete:	lapostető, melyet a növényzet benőtt	romos-bontandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	romos-bontandó

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	hajópadló, kerámia	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek befalazva	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,85 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	gyenge
Fűtési rendszer:	elektromos hőtárolós kályha	gyenge
Melegvíz biztosítása:	villanybojler (12-es albetéthez tartozó részen)	gyenge
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna	gyenge
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:


4. oldal

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 sávalapra épült, téglafalazatú, vasbeton födémű, lapostetős épület. A lapostetőn már elburjánzott növényzet látható. Felújítva az épület nem volt, így jelentős károsodások érték a tetőszerkezetet.

Albetét:

Az albetét mindkét helyisége erőteljesen erodált állapotban van, a falazaton talajmenti vízesedés miatti erőteljes vakolatmállás, penészesedés tapasztalható. A tető beázik, hő-, és vízszigetelés hiányzik.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – nincs
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – elektromos hőtárolós kályha - feltehetően rossz
- Melegvíz-ellátás – villanybojler - feltehetően rossz
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	hajópadló	festett	29,20 m ²	100%	29,20 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	5,70 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			34,90 m²		29,20 m²
Összesen, kerekítve:			35 m²		29 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q2)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% \text{, egyéb: } 6,0-11,6\%$.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.


6. oldal

35

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	1164 m ²	
Eszmei hányad:	40	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	46,56 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,5	
Telek eszmei értéke:	5 120 000 Ft	, Ötmillió-egyszázhuszezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 17.	VIII. ker., Leonardo da Vinci utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Diószegi	VIII. ker., Magdolna utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	raktár	üzlet	raktár
alapterület (m ²):	29	64	74	229	36	66
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 000 000	37 500 000	68 700 000	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	270 000	345 000	237 273
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	4%	18%	1%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	-10%	0%	-10%	10%
általános műszaki állapot		-20%	-5%	-5%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció*:		-42%	-41%	-7%	-24%	3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		237 273	269 502	251 591	260 945	245 254
Fajlagos átlagár:		252 913 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		7 334 477 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		7 330 000 Ft				

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, udvari elhelyezkedésű raktár, központi fűtéssel, felújítandó műszaki állapotban, ingatlan.com/32707261
4. adat: Magdolnanegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, földszinti romos állapotban lévő, összközműves üzlethelyiség, ingatlan.com/33134876
5. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, szuterén szinten lévő, összközműves üzlethelyiség, ingatlan.com/33375949

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

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

7 330 000 Ft

azaz Hétmillió-háromszázharmincezer- Ft .



5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 17.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Kis Fuvaros	VIII. ker., Visi Imre u.
ingatlan megnevezése:	műhely	raktár	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	29	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		4%	0%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		10%	-5%	-5%
Összes korrekció:		4%	-20%	-12%
Korrigált fajlagos alapár:		1 434 Ft/m ² /hó	2 379 Ft/m ² /hó	1 973 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 929 Ft/m²/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 bejárattal, ingatlan.com/26073606

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 929 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	537 034 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 16 111 Ft
Igazgatási költségek:	2% 10 741 Ft
Egyéb költségek:	5% 26 852 Ft
Költségek összesen:	53 703 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	483 330 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	6 900 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 900 000 Ft

azaz Hatmillió-kilencszázezer- 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 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]
Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	7 330 000 Ft	100%	7 330 000 Ft
Ingtalan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel:	6 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			7 330 000 Ft

Ingtalan egyeztetett értéke (kerekítve):

7 330 000 Ft

azaz, Hétmillió-háromszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 17.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 7 330 000 Ft
azaz Hétmillió-háromszázharmincezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. június 6.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. június 13.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 13

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 9000004 217892 2023
2023.06.02

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35509/0/A/11 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER., Magdolna utca 21. földszint, ajtósz.7. "felújítási munkák elvégzése"
I RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
szűkegy	0,00	0/0	40,000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 8/2011/1994				

2. Bejegyző határozat: 90076/1994/1994.19.10
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirattal meghatározott helyiségek:

I RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat, érkezési idő: 11/2004/1994 1994.10.10
jogaim: eredeti felvetel
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER., Baross utca 65-67.

II RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 11/2004 1994 1994.10.10
Egyed éltvárosi jog a 85509/A/18-02, az a 35509/A/18-02 hrsz-u ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadás napján megjelölt 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 bizonylati eredű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

12. oldal
41

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

- 1 -

Budapest, VIII. ker. MAGDOLNA u. 21. 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 32/1969 / IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 919 tulajdoni lapon 35509 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1164 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. MAGDOLNA u. 21. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok önkormányzati Kezelő Vállalata (Bpest, VIII. Ör u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és nuszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi önkormányzat számú kijelentései, a Józsefvárosi önkormányzat számú határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek szerint kerül sor.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1164 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- 2 -

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és labazatok, pillérek, kozbelső födécek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kényécek, szigetelések. tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosó és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjeig,
 - gázvezetékek 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

Földszinten

VI.	Lépcsőház	14,76 nm
VII.	Bejárat	20,58 nm
VIII.	Közlekedő	2,29 nm
IX.	Üdvar	167,27 nm
X.	Üdvar	115,99 nm
XI.	Üdvar	5,76 nm
XII.	Tárolók	14,45 nm
XIII.	Raktár	4,84 nm
XIV.	Rekesz	3,80 nm
XV.	Rekesz	3,80 nm
XVI.	Rekesz	5,55 nm
XVII.	Rekesz	6,00 nm
XVIII.	Rekesz	2,60 nm
XIX.	Rekesz	2,60 nm
XX.	Rekesz	2,80 nm
XXI.	Rekesz	2,88 nm
XXII.	Rekesz	2,88 nm
XXIII.	Rekesz	2,88 nm
XXIV.	Rekesz	3,00 nm
XXV.	Rekesz	3,20 nm
XXVI.	Rekesz	3,00 nm

- 4 -

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdon kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem ide célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbi szerint:

- 7./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 3. sz." alatti
1 szoba, előszoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 26 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

36 / 1.000 hányad

- 8./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 4. sz." alatti
1 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 28 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

32 / 1.000 hányad

- 9./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 15. sz." alatti
2 raktár, előtér, kamra
helyiségekből álló raktárak 24 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

33 / 1.000 hányad

- 10./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 16. sz." alatti
4 WC, 2 zuhanyzó, 2 öltöző, 3 előtér, előszoba, konyha, kamra, raktár
helyiségekből álló szociális helyiségek 89 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

122 / 1.000 hányad

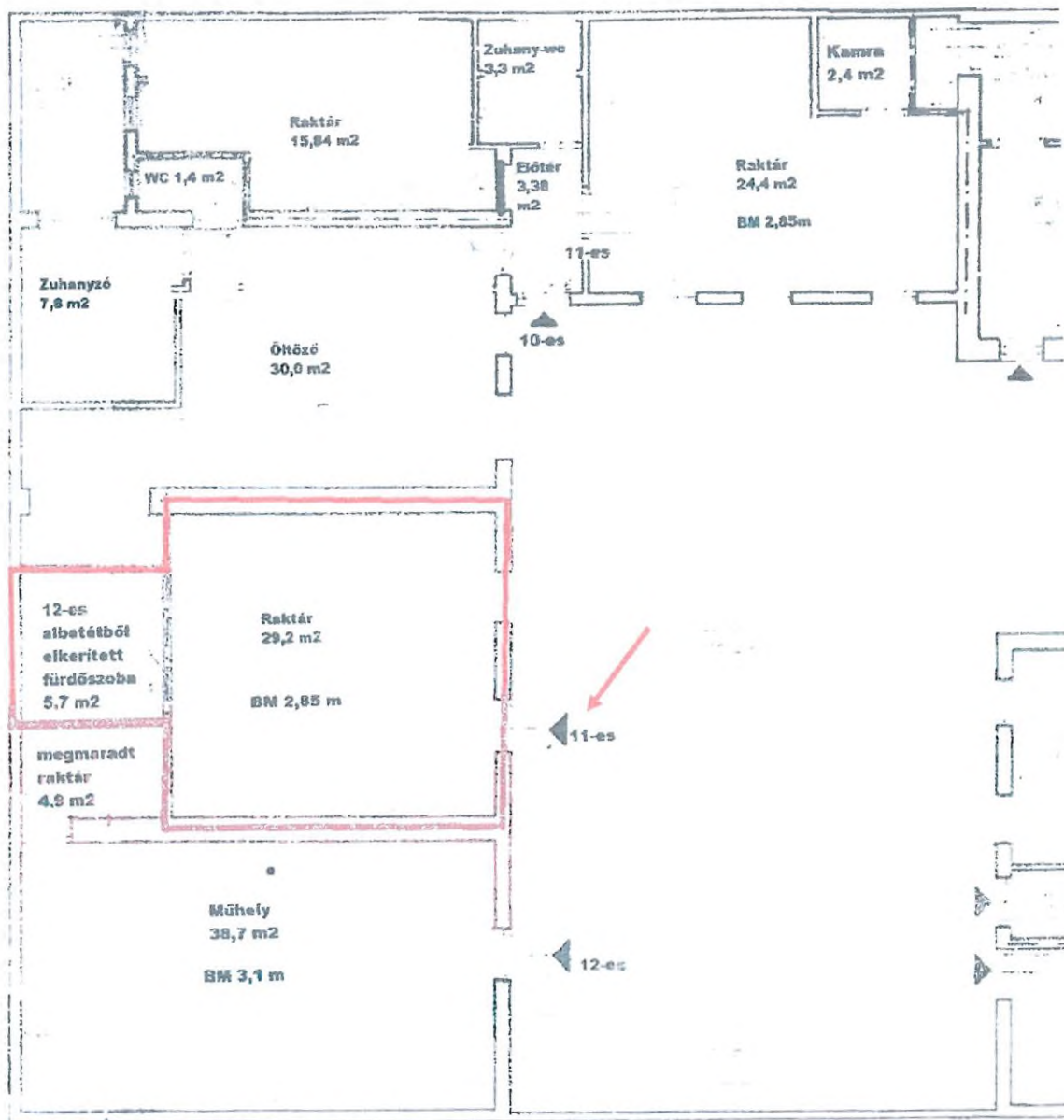
- 11./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 17. sz." alatti
műhely
helyiségekből álló műhely 29 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

40 / 1.000 hányad

- 12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 18. sz." alatti
műhely, raktár
helyiségekből álló műhely 49 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

68 / 1.000 hányad

ALAPRAJZ



16. oldal

45

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. belső udvar



06. belső udvar



07. befalazott bejárat



08. növényvel benőtt lapostető



09. belső tér



10. belső tér



11. villanyóra



12. beázás



13. elektromos üzemű hőtárolós fűtőtest



14. belső tér



15. padozat



16. falazat



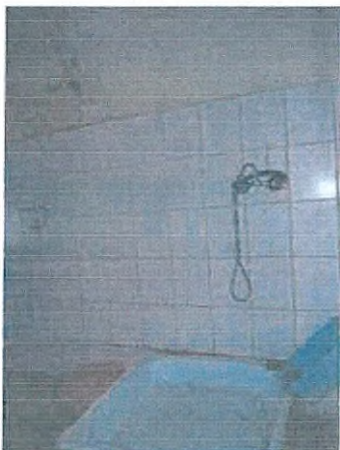
17. mennyezeti beázás



18. 12-es albetétből leválasztott fürdőszoba
(külön nem értékelt)



19. villanybojler



20. leválasztott fürdőszoba



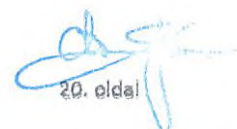
21. beázás



22. belső tér



23. befalazott ablak


20. oldal

h. n. melléklet

LHE R
M/20230618

balaton



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-974

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 18.



JGK - 0000776921

sám alatti

35509/0/A/12 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2023. június

Független | Megbízható | Értékmérő

Lépcsőház, a Garázs, a Földalatti Parkoló Zrt	
értékelési dátum:	értékelési szám:
iktatás dátuma: 2023-06-19	iktatószám: LHE/293-3/2023
Ügyintéző	
melléklet	

50

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-974
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 18.
Helyrajzi száma	: 35509/0/A/12
Ingtalan megnevezése	: műhely
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 49 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 49 m ² Fajlagos m2 ár: 233 077 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1164 m ²
Eszmei hányad	: 68 / 1000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	11 420 000 Ft
	azaz Tizenegymillió-négyszázhuszezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	8 710 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-hétszázötvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	8 570 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-ötszázhetvenezer- 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 jelenlegi alaprajzi elrendezés miatt a 35509/0/A/11;12-es albetétek egybeni értékesítése javasolt.

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. június 6.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. június 13.

2023 JÜN 15.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1035 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.cpr-ertekezesek.com

Lakatos Ferenc

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 18.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 49,0 m²
 Helyrajzi száma: 35509/0/A/12
 Ingatlan megnevezése: műhely
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 35509/1-8 és a 35509/15-22 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Magdolna negyed kerületrésében, a Kálvária tér és a Mátyás tér közötti részen, utcafronti beépítéssel határolt telekterület belső udvari részén található különálló épületben érhető el. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben fizetős. A környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, felújítandó homlokzatú régi bérházak helyezkednek el.

Az infrastruktúráis ellátottsága kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény hiánytalanul elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület utcafronti része pince + földszint + emelet szintkialakítású, melyhez egy másik épületrész is kapcsolódik. Ez az épületrész földszintes kialakítású, gyenge állapotú, sávalapra épült, téglafalazatú, vasbeton födémes, lapostetős épület. Az értékelt ingatlan itt helyezkedik el, közvetlen udvari bejárattal, műhely besorolással. Az ingatlan előtt lévő tároló épület összedőlt.

Az albetét jelenleg hasznosítás alatt nem áll, műszaki állapota gyenge, az állagmegóvási munkákat elhanyagolták. Az ingatlan két helyiségből áll, de a hátsó raktárrészből leválasztásra került egy terület a 11-es albetétéhez, az átjárás nem biztosított, viszont alapterületileg és jogilag is a 12-es albetétéhez tartozik. Az eredeti állapot visszaállítása javasolt a jogi rendezéshez. A két helyiség között lévő válaszfal elbontható. Az albetét lefalazott bejárati ajtóval rendelkezik, valamint az ablak is befalazásra került. Saniterek nincsenek, a padozat feltöredezett betonburkolat. Fűtés és melegvíz-ellátás nincs, a villanybojler a 11-es albetét felől megközelíthető leválasztott fürdőszobában kiépített. Villanyóra nincs. A tető beázása miatt az albetét penészedik, a mennyezeten a vakolat hullik.

Átlagos belmagassága 3,10 m.

Épület:

Épület építési éve:	1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	romos-bontandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	romos-bontandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton födém	romos-bontandó
Tetőszerkezete:	lapostető, melyet a növényzet benőtt	romos-bontandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	romos-bontandó

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett	gyenge
Belső terek burkolata:	feltört betonburkolat	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	feltört betonburkolat	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek befalazva	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,10 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	gyenge
Fűtési rendszer:	nincs	gyenge
Melegvíz biztosítása:	villanybojler (11-es albetét felől megközelíthető részen)	gyenge
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna	gyenge
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

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 sávalapra épült, téglafalazatú, vasbeton födémes, lapostetős épület. A lapostetőn már elburjánzott növényzet látható. Felújítva az épület nem volt, így jelentős károsodások érték a tetőszerkezetet.

Albetét:

Az albetét mindkét helyisége erőteljesen erodált állapotban van, a falazaton talajmenti vizesedés miatti erőteljes vakolatmállás, penészesedés tapasztalható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – nincs
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – villanybojler (11-es albetét felől megközelíthető részen)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
műhely	beton	festett	38,70 m ²	100%	38,70 m ²
raktár	beton	festett	4,90 m ²	100%	4,90 m ²
zuhanyzó	kerámia	festett	5,70 m ²	100%	5,70 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			49,30 m ²		49,30 m ²
Összesen, kerekítve:			49 m ²		49 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q2)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\% + (1,5-8,5\%) + 1,5\% + 1,5\% - 14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (logmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	1164 m ²
Eszmei hányad:	68 / 1000
Albetétre jutó telek terület:	79,15 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,5
Telek eszmei értéke:	8 710 000 Ft , Nyolcmillió-hétszázötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 18.	VIII. ker., Leonardo da Vinci utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Diószegi	VIII. ker., Magdolna utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	raktár	üzlet	raktár
alapterület (m ²):	49	64	74	229	36	66
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 000 000	37 500 000	68 700 000	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	270 000	345 000	237 273
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	3%	18%	-1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	-10%	0%	-10%	10%
általános műszaki állapot		-20%	-5%	-5%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-10%	-10%	-10%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció*:		-49%	-48%	-12%	-31%	2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		210 023	239 443	237 600	237 015	241 306
Fajlagos átlagár:		233 077 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 420 773 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 420 000 Ft				

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, udvari elhelyezkedésű raktár, központi fűtéssel, felújítandó műszaki állapotban. ingatlan.com/32707261
4. adat: Magdolnanegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, földszinti romos állapotban lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33134876
5. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, szuterén szinten lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33375949

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

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

11 420 000 Ft

azaz Tizenegymillió-négyszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 18.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Kis Fuvaros	VIII. ker., Visi Imre u.
ingatlan megnevezése:	műhely	raktár	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	49	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%	-2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		10%	-5%	-5%
Összes korrekció:		2%	-22%	-14%
Korrigált fajlagos alapár:		1 407 Ft/m ² /hó	2 320 Ft/m ² /hó	1 928 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 885 Ft/m²/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 :	1 885 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	886 704 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 26 601 Ft
Igazgatási költségek:	2% 17 734 Ft
Egyéb költségek:	5% 44 335 Ft
Költségek összesen:	88 670 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	798 034 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	11 400 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 400 000 Ft

azaz Tizenegymillió-négyszázezer- 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 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:	11 420 000 Ft	100%	11 420 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 400 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			11 420 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 420 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-négyszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Magdolna utca 21. fsz. 18.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 11 420 000 Ft
azaz Tizenegymillió-négyszázhuszezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. június 6.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. június 13.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

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 217895 2023
 2023.06.02

BUDAPEST VIII. KER.

Belsőület 35509/0-A/12 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Magdolna utca 21. földszint, ajtó:18. "Vásárlásügylet alatt"
 IRÉSZ

1. Az egyes énelek ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni firma
műhely	49	1/1	100/100	önkormányzat

Bejegyző határozat: 80086/1994/1994.13.02
 Társasház
 Az énelek ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 80086/1994-1994.13.02
 jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Belső utca 45-47.


IRÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 80086/1994-1994.13.02

Egyéb elővásárlási jog a 35509/A/1-8 és a 35509/A/13-22 hrsz-u ingatlanok minden- kori 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 másolathoz képesti dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

12. oldal 
 61

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

- 1 -

Budapest, VIII. ker. MAGDOLNA u. 21. 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 32/1966 / IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 919 tulajdoni lapon 35509 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1164 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. MAGDOLNA u. 21. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok önkormányzati Kezelő Vállalata (Bpest, VIII. Ör u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és nuszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi önkormányzat számú kijelölési határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezése 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 felrólt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1164 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- 2 -

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, kozbelső fódémek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések. tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettei, függofolyosó 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.

FŐZS TULAJDONÚ HELYISÉGEK

Földszinten

VI.	Lépcsőház	14,76 nm
VII.	Bejárat	20,58 nm
VIII.	Közlekedő	2,29 nm
IX.	Udvar	167,27 nm
X.	Udvar	115,99 nm
XI.	Udvar	5,76 nm
XII.	Tárolók	14,45 nm
XIII.	Raktár	4,84 nm
XIV.	Rekesz	3,80 nm
XV.	Rekesz	3,80 nm
XVI.	Rekesz	5,55 nm
XVII.	Rekesz	6,00 nm
XVIII.	Rekesz	2,60 nm
XIX.	Rekesz	2,60 nm
XX.	Rekesz	2,60 nm
XXI.	Rekesz	2,88 nm
XXII.	Rekesz	2,88 nm
XXIII.	Rekesz	2,88 nm
XXIV.	Rekesz	3,00 nm
XXV.	Rekesz	3,20 nm
XXVI.	Rekesz	3,00 nm

- 4 -

B. / Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdon kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem ide célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 7./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 3. sz." alatti
1 szoba, előszoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 26 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

36 / 1.000 hányad

- 8./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 4. sz." alatti
1 szoba, előszoba, főzőfülké, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 28 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

38 / 1.000 hányad

- 9./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 15. sz." alatti
2 raktár, előtér, kamra
helyiségekből álló raktarak 24 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

33 / 1.000 hányad

- 10./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 16. sz." alatti
4 WC, 2 zuhanyzó, 2 oltozó, 3 előtér, előszoba, konyha, kamra, raktár
helyiségekből álló szociális helyiségek 89 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

122 / 1.000 hányad

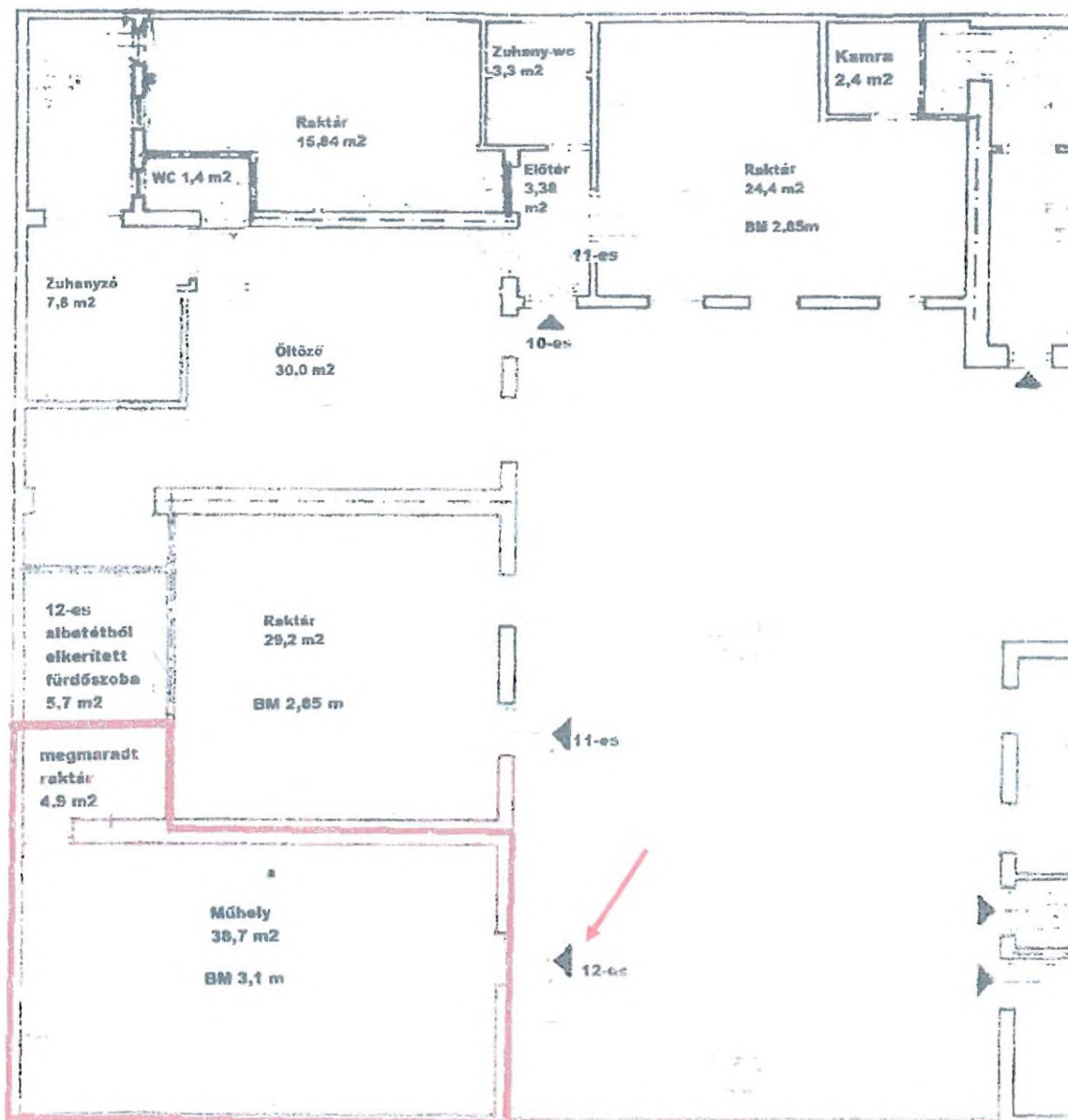
- 11./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 17. sz." alatti
műhely
helyiségekből álló műhely 29 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

40 / 1.000 hányad

- 12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 18. sz." alatti
műhely, raktár
helyiségekből álló műhely 49 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

68 / 1.000 hányad

ALAPRAJZ



85

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. belső udvar



06. belső udvar



07. bejárat



08. albetét előtti összedőlt tároló



09. bejárat



10. belső tér



11. falazat



12. falazat



13. belső tér



14. falazat



15. beázás



16. beázás



17. faszerkezetes ajtó

19. oldal



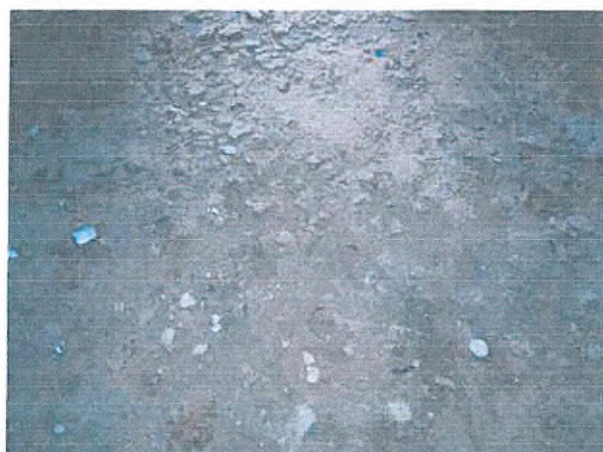
18. lefalazott terület (11-es albetét felé)



19. falazat



20. beton burkolat



21. beton burkolat



22. falazat



23. falazat


20. oldal