

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.3. sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 20-i ülésére

Tárgy: Javaslát üres helyiségek és lakások elidegenítésére

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: dr. Görcsös Mónika irodavezető

A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 5 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. Helyiség Bérbeadási Irodája és Lakásgazdálkodási Irodája az alábbi helyiségeket és lakásokat elidegenítés céljára zárta árverésen történő elidegenítés érdekében. A 2014. január 13-án megtartott bizottsági ülésen elhangzott, hogy a komfortos és összkomfortos lakások értékbecsléseit mellékeljük jelen előterjesztés mellé.

II. A betérjesztés indoka:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek és lakások értékesítéséből az Önkormányzat költségvetési bevételhez jusson.

III. Tényállási adatok:

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

cím	hrsz	alapterület	ingatlan típusa	likvid forgalmi érték	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma
Békkocsis u. 21. fsz. 1.	34873/0/A/2	14 m ²	komfort nélküli szükséglakás	560.000,- Ft	2013.06.20.	2013.10.16.
Delej u. 51. 20 lh. 2. 15.	38601/2/A/566	35 m ²	komfort nélküli lakás	1.630.000,- Ft	2013.04.16.	2013.10.09.
Kisfaludy u. 22. 2. 3.	35615/0/A/9	46 m ²	komfortos lakás	2.480.000,- Ft	2013.07.25.	2013.10.09.
Kun u. 12. 5. 46.	34742/0/A/76	36 m ²	félkomfortos lakás	1.660.000,- Ft	2013.02.08.	2013.09.25.
Leonardo da Vinci u. 2/B. fsz. 3.	35722/0/A/3	45 m ²	félkomfortos lakás	2.010.000,- Ft	2013.07.18.	2013.10.16.
Práter u. 34. fsz. 7.	35709/0/A/6	25 m ²	komfort nélküli lakás	1.310.000,- Ft	2013.05.28.	2013.10.30.
Práter u. 58. 7. 73.	35728/17/A/73	33 m ²	összkomfortos lakás	1.600.000,- Ft	2013.06.06.	2013.09.25.
Reviczky u. 7. A ép. fsz. 6.	36736/0/A/6	30 m ²	komfortos lakás	2.100.000,- Ft	2013.07.29.	2013.10.09.
Vajdahunyad u. 10. 2. 9.	35588/0/A/9	37 m ²	összkomfortos lakás	3.910.000,- Ft	2011.01.31.	2013.10.14.
Visi Imre u. 10. fsz. 1/A.	35941/0/A/3	22 m ²	komfortos lakás	1.060.000,- Ft	2013.04.30.	2013.09.25.
Német u. 13. fsz. 69.	34903/0/A/69	20 m ²	üzlethelyiség	1.390.000,- Ft	2012.01.26.	2013.05.30.
Baross u. 127. fsz.	35919/0/A/73	14 m ²	egyéb helyiség	910.000,- Ft	2013.04.08.	2013.05.23.
Kálvária tér 20. fsz. 4.	35457/0/A/34	36 m ²	raktár	2.440.000,- Ft	2011.11.11.	2013.10.10.

Népszínház u. 38. fsz.	34764/0/A/13	17 m ²	irodahelyiség	1.160.000,- Ft	2013.04.22.	2013.10.15.
Rozgonyi u. 2-6. 4 lh. fsz.	36021/0/A/17	18 m ²	üzlethelyiség	650.000,- Ft	2008.10.13.	2013.03.17.
Szilágyi u. 5. fsz. 8/A. és fsz. 9.	34686/0/A/13 és 34686/0/A/14	12 m ² + 18 m ²	egyéb helyiség + orvosi rendelő	2.250.000,- Ft	2013.08.01.	2013.10.10.
Tolnai Lajos u. 29. fsz.	34937/0/A/26	23 m ²	műhely	2.160.000,- Ft	2012.04.25.	2013.03.12.
Rákóczi út 17. fe. 1.	36544/0/A/4	22 m ²	egyéb helyiség	1.280.000,- Ft	2013.07.30.	2013.09.18.

A Budapest VIII., Szilágyi u. 5. fsz. 8/A. és fsz. 9. szám alatti helyiségeket együtt javasoljuk kiírni árverésre, mivel a két albetétet funkcionálisan egyben hasznosították, a 34686/0/A/14 hrsz-ú ingatlan ajtaját befalazták, csak a 34686/0/A/13 hrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg. A helyiségek együttes megvásárlására érdeklődés volt.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadályja nincs. Az ingatlanok a rendeletben meghatározott elidegenítésből kizáró feltételek alatt nem állnak. Azon ingatlanok esetében, amelyek HVT területen vannak a Rév8 Zrt. nyilatkozata alapján az elidegenítésnek akadályja nincs.

Az összes ingatlan társasházban helyezkedik el, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra és helyiségekre az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek, más versenyeztetési eljárásokkal szemben, továbbá az ingatlanok értékesítésére, vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz, nincs jelentkező a pályázatokra.

A lakások esetében a Lakásgazdálkodási Iroda levélben tájékoztatta Irodánkat, hogy azokat elidegenítés érdekében átadja, nem tudja bérbeadás útján hasznosítani az ingatlanokat. A komfortos lakások az állapotuk miatt nem hasznosíthatóak, rossz műszaki állapotúak.

A Helyiség Bérbeadási Irodával folytatott egyeztetés alapján, az alábbi helyiségek elidegenítés érdekében átadásra kerültek a Bérleményértékesítési Irodára, mivel azokat a tapasztalatok alapján nem tudja a Helyiség Bérbeadási Iroda bérbeadás útján hasznosítani.

A listára az önkormányzati költségek csökkentése érdekében a legmagasabb közös költség vonzattal rendelkező, rossz műszaki állapotú, illetve egyéb indokok alapján, rövid időn belül elidegenítendő ingatlanokat vettük fel. A felsorolt lakások jelenlegi állapotukban nagyrészt lakhatatlanok, a helyreállításuk jelentős anyagi ráfordítást igényel, bérbeadásuk, állapotuk vagy méretük miatt nem lehetséges.

A felsorolt helyiségek jelenlegi állapotukban nagyrészt hasznosíthatatlanok, a helyreállításuk jelentős anyagi ráfordítást igényel. A helyiségek bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a fenti helyiségek és lakások bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség és célbefizetés kötelezettség megfizetése mellett.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése:

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelete Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú határozata valamint a

lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelete alapján az alább felsorolt 10 db lakás és 8 db helyiség üresen történő értékesítésére teszünk javaslatot.

A lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 11. §-a alapján: "Az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a legfeljebb 10 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd külön tulajdoni illetőség tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni. Ebben az esetben a lakás, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, versenyeztetési eljáráson kívül is elidegeníthető."

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése alapján: "Az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni."

A (2) bekezdés szerint: "Az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség,

- ha az legfeljebb 10 m² alapterületű, és a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni, függetlenül attól, hogy a helyiség mikor került utoljára bérbeadás útján hasznosításra
- ha az 10 MFt forgalmi érték alatti, több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra és a megvásárlására kérelem érkezett."

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 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.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a Vagyonrendelet 17. § (1) a) pontja alapján az értékesítéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

...../(.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az alább felsorolt 8 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget és 10 db lakást a bérbeadási állományból kivonja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

cím	hrsz	alapterület	ingatlan típusa	likvid forgalmi érték
Béerkocsis u. 21. fsz. 1.	34873/0/A/2	14 m ²	komfort nélküli szűkséglakás	560.000,- Ft
Delej u. 51. 20 lh. 2. 15.	38601/2/A/566	35 m ²	komfort nélküli lakás	1.630.000,- Ft
Kisfaludy u. 22. 2. 3.	35615/0/A/9	46 m ²	komfortos lakás	2.480.000,- Ft
Kun u. 12. 5. 46.	34742/0/A/76	36 m ²	félkomfortos lakás	1.660.000,- Ft
Leonardo da Vinci u. 2/B. fsz. 3.	35722/0/A/3	45 m ²	félkomfortos lakás	2.010.000,- Ft
Práter u. 34. fsz. 7.	35709/0/A/6	25 m ²	komfort nélküli lakás	1.310.000,- Ft
Práter u. 58. 7. 73.	35728/17/A/73	33 m ²	összkomfortos lakás	1.600.000,- Ft
Reviczky u. 7. A ép. fsz. 6.	36736/0/A/6	30 m ²	komfortos lakás	2.100.000,- Ft
Vajdahunyad u. 10. 2. 9.	35588/0/A/9	37 m ²	összkomfortos lakás	3.910.000,- Ft
Visi Imre u. 10. fsz. 1/A.	35941/0/A/3	22 m ²	komfortos lakás	1.060.000,- Ft
Német u. 13. fsz. 69.	34903/0/A/69	20 m ²	üzlethelyiség	1.390.000,- Ft
Baross u. 127. fsz.	35919/0/A/73	14 m ²	egyéb helyiség	910.000,- Ft
Kálvária tér 20. fsz. 4.	35457/0/A/34	36 m ²	raktár	2.440.000,- Ft
Népszínház u. 38. fsz.	34764/0/A/13	17 m ²	irodahelyiség	1.160.000,- Ft
Rozgonyi u. 2-6. 4 lh. fsz.	36021/0/A/17	18 m ²	üzlethelyiség	650.000,- Ft

Szilágyi u. 5. fsz. 8/A. és fsz. 9.	34686/0/A/13 és 34686/0/A/14	12 m ² + 18 m ²	egyéb helyiség + orvosi rendelő	2.250.000,- Ft
Tolnai Lajos u. 29. fsz.	34937/0/A/26	23 m ²	műhely	2.160.000,- Ft
Rákóczi út 17. fe. 1.	36544/0/A/4	22 m ²	egyéb helyiség	1.280.000,- Ft

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója


Határidő: 2014. február 27.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

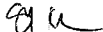
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

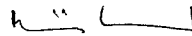
Budapest, 2014. január 13.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DR. GÖRCSSŐS MÓNICA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

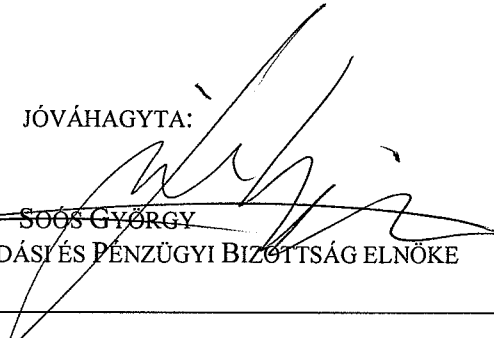

DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2014 JAN 14

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

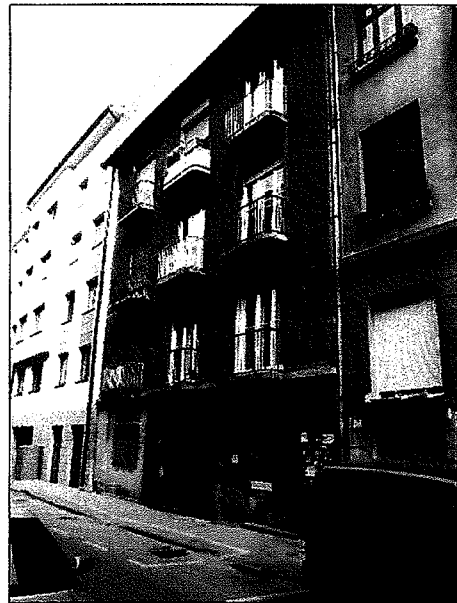


Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városhal köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

95000

KISFALU KFT.	
Érk. dátum:	2013 OKT 11 III:
Iktatószám:	LHE - 689 / 3 / 2013.
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap Egyéb:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Kisfaludy u. 22. II. 3.
35615/0/A/9 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2013. október 09.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Józsefváros központ negyed	
Az albetét alapterülete m ²	46,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	107 793
Forgalmi érték, kerekítve Ft	4 960 000
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	53 897
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	2 480 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	48,06
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	2 400 000



Bartfai László
 Bártfai László
 okl. ü. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Kisfalu Kft. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését, árverés céljából.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. A megbízó kérésére, árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan adatai, leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes

Földterület	
Telek területe	540 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	1930 körül
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Állapota	Gyenge 40 %
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

Az épületek minősítése műszaki állapot alapján

Jó (66-100 %-os) műszaki állapot: csak mázoló-festő és redőnyös munkák épületgépészeti szerelvények szorulnak kisebb javításra.

Közepes (41-65 %-os): fentiekén kívül javítást igényelnek a külső-belső vakolatok, és burkolatok, a tető és a tetőn kívüli szerkezetek, felújításra, cserére szorulnak az épületgépészeti csővezetékek, szerelvények, berendezési tárgyak.

Gyenge (16-40 %-os) műszaki állapotú az, az épület, amelynél az épületet alkotó egyes tartószerkezetek elhasználódása olyan fokú, hogy a javítások összes költsége az épület újraelőállítási értékének 60 %-át meghaladja.

Bontásra érett állapotban van az épület, amely gazdaságosan nem újítható fel, az általános műszaki állapot 15 %, vagy ennél rosszabb.

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	890/10.000
Alapterülete	46,0 m ²
Belmagassága	3,0 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Komfortfokozat	Komfortos
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, víz lezárva
Fűtés	Héra cserépkályha gázégő
Melegvíz	Gázbojler (kb. 50 éves, korszerűtlen)
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések	Korszerűtlen
Állapota	Lelakott

A lakás szoba konyha - alkóvos, komfortos, bejárata a lépcsőházból nyílik. A szoba utcai tájolású, fűtés csak az alkóvban van. A felületképzések korszerűtlenek, piszkosak, felújítandók. A nyílászárók régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, a jelenlegi hőtechnikai előírásoknak nem felelnek meg. A falakon faldnedvesség, beázás, salétrom látszik. A víz- csatorna- gáz- és elektromos vezetékek ellenőrzése, megbontása, szükség szerint cseréje szükséges. A vezetékek javítás utáni helyreállítása nem történt meg. A lakás tartozékát képező berendezési tárgyak elavultak, hiányoznak, pótlás, csere szükséges.

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszoba	Járólap	Tapéta	
Konyha	PVC	Csempe+ festett	Régi gáztűzhely, mosogató, erkély az udvarra
Kamra	PVC	Festett	
WC	PVC	Csempe + festett	
Fürdőszoba	PVC	Csempe+ festett	Fürdőkád, kézmosó, régi gázbojler, Calor II.
Alkóv	Parketta	Tapéta	Héra gázégő
Szoba I.	Parketta	Festett	Utcai, fűtés nincs

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	II. emeleti, utcai lakás, nagy földterület
	Erkélyek
Értékcsökkentő tényezők	A ház rossz homlokzata
	Falnedvesség
	Lelakott állapot fűtés csak az alkóvban
	Javítás utáni helyreállítás nem történt

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, az Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus sajtóban (Ingatlan Adatbank, TERINFO, OriGo) fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyontértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A maximális likviditás érdekében a megbízó kérésére, az árcentrum alsó sávját is figyelembe vettük. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Felépítmény értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Kisfaludy u. 22. II. 3.	VIII. Kisfaludy u.	VIII. Kisfaludy u.	VIII. Nap u.	VIII. Nap u.	VIII. Futó u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		7 100 000	7 950 000	7 400 000	8 000 000	6 700 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	46,00	34,00	42,00	38,00	44,00	35,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	193 219	208 824	189 286	194 737	181 818	191 429
8	Ingtatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		7 100 000	7 950 000	7 400 000	8 000 000	6 700 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	193 219	208 824	189 286	194 737	181 818	191 429
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		jobb	ua.	jobb	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		0,90	1,00	0,90	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		jobb	ua.	jobb	ua.	jobb
23	Korrektív tényező		0,95	1,00	0,95	1,00	0,95
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	179 601	178 544	189 286	166 500	181 818	181 857
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektív tényező		0,55	0,6	0,6	0,65	0,6
32	Korrigált egységár (Ft/m ²)	107 793	98 199	113 571	99 900	118 182	109 114
33	Számított forgalmi érték Ft	4 958 495					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	4 960 000					
35	Korrigált likvid egységár (Ft/m²) 50%	53 897					
36	Számított likvid forgalmi érték Ft	2 479 247					
37	Kerekített likvid forgalmi érték Ft	2 480 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. A GKI és az FHB jelentése szerint a használt lakások piacán kicsi a fizetőképes kereslet, kínálati nyomás van. A 2008. óta tartó hitelpiaci és gazdasági válság miatt 10-20 %-os reál- és nominális árcsökkenés is előfordul.

A 35. sor érték módosítása:

Gyorsított kényszerértékesítés	0,7
Pénzpiaci és hitelválság	0,8
Kerületi ingatlanok iránti kereslet hiánya	0,9
Likviditási tényező	0,504
Likviditás, kerekítve %	50

5.3. Földterület értékelés

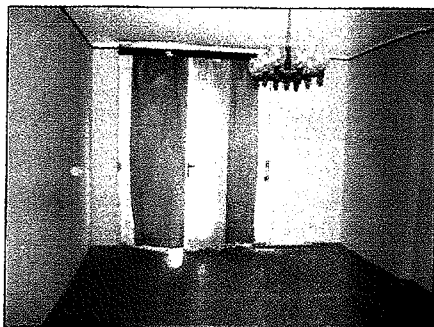
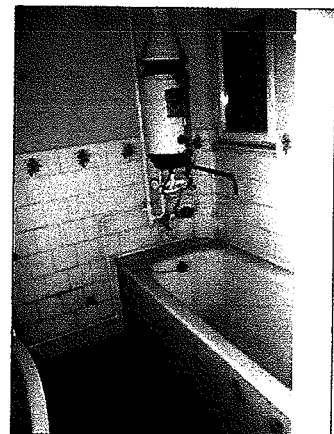
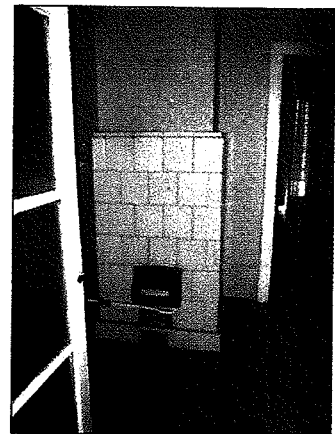
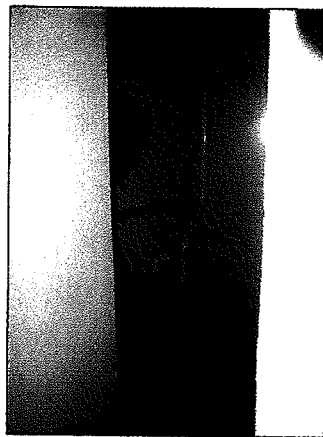
Közös tulajdoni hányad számláló	890
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Teljes földterület m ²	540
Az albetétre jutó földterület m ²	48,06
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	50 000
Terület érték (számított) Ft	2 403 000
Terület érték kerekítve Ft	2 400 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 35 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 35 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
7	Belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
8	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
10	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
11	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
12	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
13	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
14	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, javítandó, cserélendő	30 %
Belső felületképzések	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, hiányos	30 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %



2013. Szeptember 30.

3000
3000

2.



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városház köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

KISFALU KFT.		
Értékelés dátuma:	2013. Szeptember 30.	HM:
Yktószám:	LHE-69013 / 2013.	
Ügyintéző:		
Melléklet:	lap	Egyéb:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. Práter u. 58. VII. 73.
35728/17/A/73 hrsz alatti lakásról

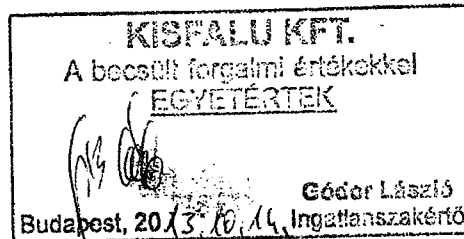


Budapest, 2013. szeptember 25.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Szigony negyed	
Az albetét alapterülete m ²	33,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	96 877
Forgalmi érték, kerekítve Ft	3 200 000
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	48 438
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	1 600 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	3,38
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	240 000



.....
Bártfai László
 okl. ü. mémök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Kisfalu Kft. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését, árverés céljából.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlan szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlan tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. A megbízó kérésére, árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan adatai, leírása

Környezet	
Beépítettség	Szabadon álló
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt

Földterület	
Telek területe	913 m ²
Felszíne	Sík, úszótelek

Az épület jellemzői	
Szintszám	F + XVII. em.
Építési év	1974.
Alapozás	Gerendarács és cölöpalap
Függőleges teherhordó szerkezet	Monolit vb és szendvicspanel
Födémek	Vb. panelek
Tető kialakítása, héjalása	Lapostető, lágylemezes egyenes rétegrendű szigeteléssel
Állapota	Közepes 50 %
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

Az épületek minősítése műszaki állapot alapján

Jó (66-100 %-os) műszaki állapot: csak mázoló-festő és redőnyös munkák épületgépészeti szerelvények szorulnak kisebb javításra.

Közepes (41-65 %-os): fentiekén kívül javítást igényelnek a külső-belső vakolatok, és burkolatok, a tető és a tetőn kívüli szerkezetek, felújításra, cserére szorulnak az épületgépészeti csővezetékek, szerelvények, berendezési tárgyak.

Gyenge (16-40 %-os) műszaki állapotú az, az épület, amelynél az épületet alkotó egyes tartószerkezetek elhasználódása olyan fokú, hogy a javítások összes költsége az épület újraelőállításának értékének 60 %-át meghaladja.

Bontásra érett állapotban van az épület, amely gazdaságosan nem újítható fel, az általános műszaki állapot 15 %, vagy ennél rosszabb.

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	37/10.000
Alapterülete	33,0 m ²
Belmagassága	2,70 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Komfortfokozat	Összkomfortos
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, víz lezárva
Fűtés	Távíutó hálózatra csatlakoztatva, költségosztóval
Melegvíz	Távíutó hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra nincs
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések	Korszerűtlen
Állapota	Lelakott, használhatatlan

A lakás összkomfortos, bejárata a folyosóról nyílik. A felületképzések korszerűtlenek, rendkívül piszkosak, használhatatlanok. A nyílászárók régi, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, a jelenlegi hőtechnikai előírásoknak nem felelnek meg. A falakon beázás látszik. A víz- csatorna- gáz- és elektromos vezetékek ellenőrzése, megbontása, szükség szerint cseréje szükséges. A lakás tartozékát képező berendezési tárgyak elavultak, hiányoznak, teljes felújítás szükséges.

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszoba	PVC	Tapéta	
Konyha	PVC	Csempe+ festett	Gáztűzhely, mosogató, konyhabútor, rossz állapotban
Fürdőszoba - WC	PVC	Csempe+ festett	Fürdőkád, kézmosó, WC
Szoba I.	Parketta	Festett	
Loggia	PVC	Festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek

Értékcsökkentő tényezők	Lelakott, piszkos, felújítandó állapot

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezetanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, az illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban (Ingatlan Adatbank, TERINFO, OriGo) fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A maximális likviditás érdekében a megbízó kérésére, az árcentrum alsó sávját is figyelembe vettük. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Felépítmény értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Práter u. 58. VII. 73.	VIII. Práter u.	VIII. Práter u.	VIII. Práter u.	VIII. Práter u.	VIII. Práter u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		6 600 000	5 500 000	5 600 000	5 400 000	6 500 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	33,00	36,00	33,00	30,00	33,00	33,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	179 455	183 333	166 667	186 667	163 636	196 970
8	Ingatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		6 600 000	5 500 000	5 600 000	5 400 000	6 500 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	179 455	183 333	166 667	186 667	163 636	196 970
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		jobb	ua.	jobb	ua.	jobb
23	Korrektíós tényező		0,95	1,00	0,95	1,00	0,95
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	173 785	174 167	166 667	177 333	163 636	187 121
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,55	0,60	0,50	0,65	0,50
32	Korrigált egységár (Ft/m ²)	96 877	95 792	100 000	88 667	106 364	93 561
33	Számított forgalmi érték Ft	3 196 925					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	3 200 000					
35	Korrigált likvid egységár (Ft/m²) 50%	48 438					
36	Számított likvid forgalmi érték Ft	1 598 463					
37	Kerekített likvid forgalmi érték Ft	1 600 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. A GKI és az FHB jelentése szerint a használt lakások piacán kicsi a fizetőképes kereslet, kínálati nyomás van. A 2008. óta tartó hitelpiaci és gazdasági válság miatt 10-20 %-os reál- és nominális árcsökkenés is előfordul.

A 35. sor értékmódosítása:

Gyorsított kényszerértékesítés	0,7
Pénzpiaci és hitelválság	0,8
Kerületi ingatlanok iránti kereslet hiánya	0,9
Likviditási tényező	0,504
Likviditás, kerekítve %	50

5.3. Földterület értékelés

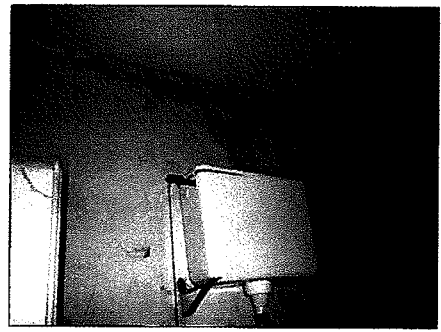
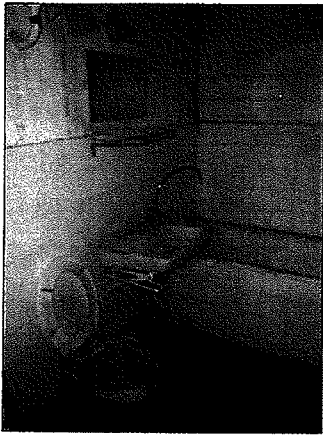
Közös tulajdoni hányad számláló	37
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Teljes földterület m ²	913
Az albetétre jutó földterület m ²	3,38
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	70 000
Terület érték (számított) Ft	236 467
Terület érték kerekítve Ft	240 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 35 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 35 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, folyosók	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
5	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
6	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
7	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
8	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
9	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, javítandó, cserélendő	30 %
Belső felületképzések	Beázás, repedések	10 %
Hidegburkolatok	Nincsenek	0 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	10 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	20 %





Avant Immo Mémöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városfal köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

2
Somvi
2013 OKT 11
LHE - 688

3

Ja

KISFALU KFT.	
Ért. ó. sz.:	2013 OKT 11 HÍ:
Iktatószám:	LHE - 688 / 3 / 2013.
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap Egyéb:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Reviczky u. 7. A. ép. fsz. 6.
36736/0/A/6 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2013. október 09.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Palota negyed

Az albetét alapterülete m² 30,00

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m² 137 426

Forgalmi érték, kerekítve Ft 4 120 000

Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m² 68 713

Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft 2 100 000

Az albetétre jutó földterület nagysága m² 14,66

Az albetétre jutó földterület értéke Ft 1 490 000



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Kisfalu Kft. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését, árverés céljából.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlan szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlan tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. A megbízó kérésére, árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan adatai, leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt

Földterület	
Telek területe	629 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Állapota	Gyenge 40 %
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

Az épületek minősítése műszaki állapot alapján

Jó (66-100 %-os) műszaki állapot: csak mázóló-festő és redőnyös munkák épületgépészeti szerelvények szorulnak kisebb javításra.

Közepes (41-65 %-os): fentiekén kívül javítást igényelnek a külső-belső vakolatok, és burkolatok, a tető és a tetőn kívüli szerkezetek, felújításra, cseréire szorulnak az épületgépészeti csővezetékek, szerelvények, berendezési tárgyak.

Gyenge (16-40 %-os) műszaki állapotú az, az épület, amelynél az épületet alkotó egyes tartószerkezetek elhasználódása olyan fokú, hogy a javítások összes költsége az épület újraelőállítási értékének 60 %-át meghaladja.

Bontásra érett állapotban van az épület, amely gazdaságosan nem újítható fel, az általános műszaki állapot 15 %, vagy ennél rosszabb.

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	233/10.000
Alapterülete	30,0 m ²
Belmagassága	3,20 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Udvari
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Komfortfokozat	Komfortos
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, víz lezárva
Fűtés	Gázkonvektor
Melegvíz	Gázbojler
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések	Korszerűtlen
Állapota	Lelakott

A lakás szoba konyhás, komfortos, bejárata az udvarról nyílik. A szoba udvari tájolású, a felületképzések korszerűtlenek, piszkosak, felújítandók. A nyílászárók régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, a jelenlegi hőtechnikai előírásoknak nem felelnek meg. A falakon faldévvesség, beázás, penészedés látszik. A víz- csatorna- gáz- és elektromos vezetékek ellenőrzése, megbontása, szükség szerint cseréje szükséges. A lakás tartozékát képező berendezési tárgyak elavultak, pótlás, csere szükséges.

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Konyha	PVC	Festett	Gáztűzhely, mosogató
Kamra	Kőlap	Festett	
Fürdőszoba	Járólap	Csempe+ festett	Fürdőkád, kézmosó, gáz-bojler, Calor II.
WC	Járólap	Festett	
Szoba I.	Parketta	Festett	Gázkonvektor

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
----------------------	-----------

Értékcsökkentő tényezők	A lakóház rossz állapota
	Földszinti, udvari fekvés
	Falnedvesség, penész
	Lelakott állapot

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, az Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban (Ingatlan Adatbank, TERINFO, OriGo) fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A maximális likviditás érdekében a megbízó kérésére, az árcentrum alsó sávját is figyelembe vettük. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Felépítmény értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Reviczky u. 7. fsz. 6.	VIII. Reviczky u.	VIII. Szent-királyi u.	VIII. Szent-királyi u.	VIII. Szent-királyi u.	VIII. Baross u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		5 600 000	8 700 000	8 000 000	6 500 000	7 400 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	30,00	26,00	44,00	39,00	32,00	35,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	206 559	215 385	197 727	205 128	203 125	211 429
8	Ingtatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.
14	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		5 600 000	8 700 000	8 000 000	6 500 000	7 400 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	206 559	215 385	197 727	205 128	203 125	211 429
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
19	Korrektációs tényező		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02
20	Az épület kora, műszaki állapota		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektációs tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		jobb	ua.	jobb	jobb	jobb
23	Korrektációs tényező		0,90	1,00	0,90	0,90	0,90
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	183 235	184 154	191 598	178 892	177 145	184 387
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektációs tényező		0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
32	Korrigált egységár (Ft/m ²)	137 426	138 115	143 698	134 169	132 859	138 290
33	Számított forgalmi érték Ft	4 122 792					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	4 120 000					
35	Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 50%	68 713					
36	Számított likvid forgalmi érték Ft	2 061 396					
37	Kerekített likvid forgalmi érték Ft	2 100 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. A GKI és az FHB jelentése szerint a használt lakások piacán kicsi a fizetőképés kereslet, kínálati nyomás van. A 2008. óta tartó hitelpiaci és gazdasági válság miatt 10-20 %-os reál- és nominális árscökkenés is előfordul.

A 35. sor értékmódosítása:

Gyorsított kényszerértékesítés	0,7
Pénzpiaci és hitelválság	0,8
Kerületi ingatlanok iránti kereslet hiánya	0,9
Likviditási tényező	0,504
Likviditás, kerekítve %	50

5.3. Földterület értékelés

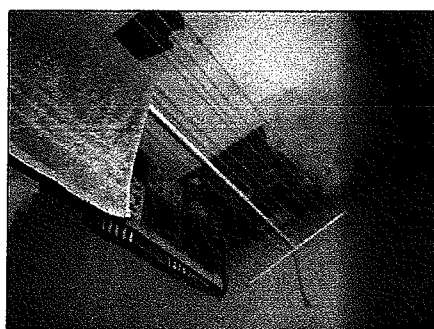
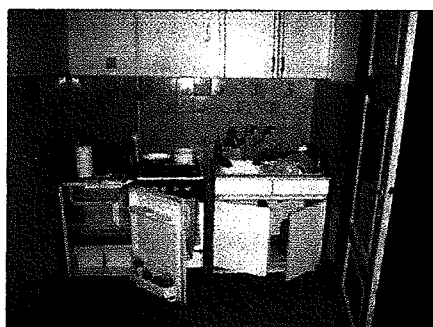
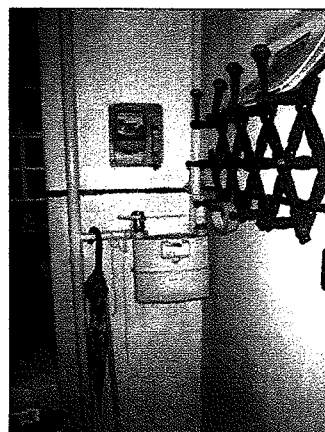
Közös tulajdoni hányad számláló	233
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Teljes földterület m ²	629
Az albetétre jutó földterület m ²	14,66
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	102 000
Terület érték (számított) Ft	1 494 881
Terület érték kerekítve Ft	1 490 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
7	Belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
8	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
10	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
11	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
12	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
13	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
14	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, javítandó, cserélendő	30 %
Belső felületképzések	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, hiányos	30 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %





Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városhal köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

2 LHE-687

Dr. Borcsós M.
2013 OKT 24.

4.

KISFALU KFT.	
Érk. dátuma:	2013 OKT 24. Hl:
Iktatószám:	LHE-687/13 / 2013.
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap Egyéb:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Vajdahunyad u. 10. II. 9.
35588/0/A/9 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2013. október 14.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Józsefváros központ negyed	
Az albetét alapterülete m ²	37,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	176 238
Forgalmi érték, kerekítve Ft	6 500 000
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	105 743
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	3 910 000



Bártfai László
.....
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Kisfalu Kft. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését, árverés céljából.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. A megbízó kérésére, árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan adatai, leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt

Földterület	
Telek területe	N a.
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 2 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, pala héjalás
Állapota	Gyenge 40 %
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

Az épületek minősítése műszaki állapot alapján

Jó (66-100 %-os) műszaki állapot: csak mázoló-festő és redőnyös munkák épületgépészeti szerelvények szorulnak kisebb javításra.

Közepes (41-65 %-os): fentiekén kívül javítást igényelnek a külső-belső vakolatok, és burkolatok, a tető és a tetőn kívüli szerkezetek, felújításra, cserére szorulnak az épületgépészeti csővezetékek, szerelvények, berendezési tárgyak.

Gyenge (16-40 %-os) műszaki állapotú az, az épület, amelynél az épületet alkotó egyes tartószerkezetek elhasználódása olyan fokú, hogy a javítások összes költsége az épület újraelőállítási értékének 60 %-át meghaladja.

Bontásra érett állapotban van az épület, amely gazdaságosan nem újítható fel, az általános műszaki állapot 15 %, vagy ennél rosszabb.

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	771/10.000
Alapterülete	37,0 m ²
Belmagassága	2,80 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Komfortfokozat	Összkomfortos
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, víz lezárva
Fűtés	Gáz falikazán, melegvízes radiátorok
Melegvíz	Gáz falikazán
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések	Közepes
Állapota	Közepes

A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, összkomfortos, felújított. A szoba utcai tájolású, a felületképzések felújítottak. A nyílászárók régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, a jelenlegi hőtechnikai előírásoknak nem felelnek meg, közepes állapotban vannak. A víz- csatorna- gáz- és elektromos vezetékek ellenőrzése szükséges. A konyhában közepes minőségű, beépített konyhabútor van. A lakás tisztasági festés után beköltözhető állapotú.

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszoba	Járólap	Tapéta	Álmennyezet
Konyha	Járólap	Csempe+ festett	Gáztűzhely, mosogató, konyhabútor
Kamra	Járólap	Festett	
Zuhanyozó - WC	Járólap	Csempe+ festett	Zuhanytálca, kézmosó gáz falikazán
Szoba I.	Laminált padló	Festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Összkomfortos lakás
	Felújított állapot
	Konyhabútor
Értékcsökkentő tényezők	Tisztasági festés szükséges

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, az Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban (Ingatlan Adatbank, TERINFO, OriGo) fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A maximális likviditás érdekében a megbízó kérésére, az árcentrum alsó sávját is figyelembe vettük. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Felépítmény értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Vajdahunyad u. 10. II. 9.	VIII. Kisfaludy u.	VIII. Kisfaludy u.	VIII. Nap u.	VIII. Nap u.	VIII. Futó u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		6 540 000	8 950 000	7 500 000	6 000 000	5 550 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	37,00	35,00	47,00	39,00	32,00	28,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	191 061	186 857	190 426	192 308	187 500	198 214
8	Ingtatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		6 540 000	8 950 000	7 500 000	6 000 000	5 550 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	191 061	186 857	190 426	192 308	187 500	198 214
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		rosszabb	jobb	ua.	ua.	jobb
23	Korrektív tényező		1,02	0,98	1,00	1,00	0,98
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	190 254	190 594	186 617	192 308	187 500	194 250
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek	Összkomfortos	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
27	Korrektív tényező		1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektív tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,94
32	Korrigált egységár (Ft/m ²)	176 238	174 966	171 314	176 538	172 125	186 247
33	Számított forgalmi érték Ft	6 520 809					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	6 500 000					
35	Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 60%	105 743					
36	Számított likvid forgalmi érték Ft	3 912 485					
37	Kerekített likvid forgalmi érték Ft	3 910 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. A GKI és az FHB jelentése szerint a használt lakások piacán kicsi a fizetőképes kereslet, kínálati nyomás van. A 2008. óta tartó hitelpiaci és gazdasági válság miatt 10-20 %-os reál- és nominális árcsökkenés is előfordul.

A 35. sor érték módosítása:

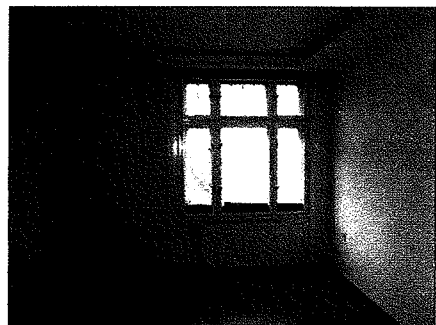
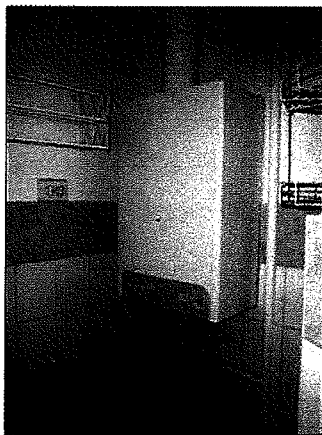
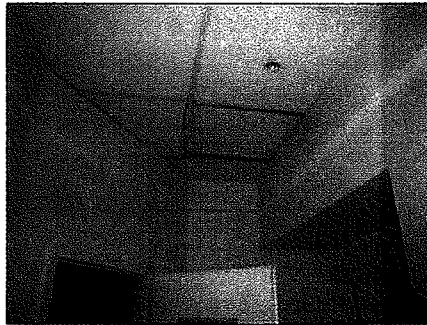
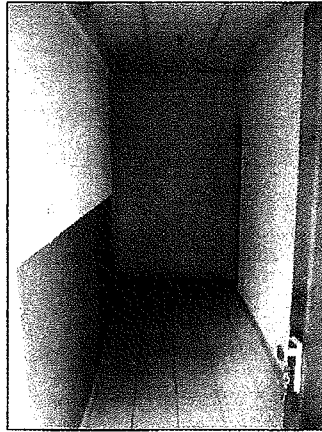
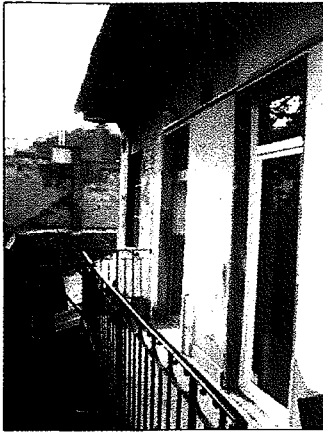
Gyorsított kényszerértékesítés	0,80
Pénzpiaci és hitelválság	0,85
Kerületi ingatlanok iránti kereslet hiánya	0,90
Likviditási tényező	0,61
Likviditás, kerekítve %	0,60

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 35 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
7	Belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
8	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
10	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
11	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
12	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
13	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
14	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Régi típus, használható állapotban	50 %
Belső felületképzések	Tisztasági festés szükséges	50 %
Hidegburkolatok	Megfelelő	60 %
Melegburkolatok	Megfelelő	60 %
Víz és csatornahálózat	Megfelelő	50 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	50 %





Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városház köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

LHE -
Görög
2013 SZEPT 3 0

5.

KISFALU KFT.	
Érk. d. a. r.:	2013 SZEPT 3 0 HIR:
Iktatószám:	LHE - 5071-4 - 12015.
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap Egyéb:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Visi Imre u. 10. fsz. 1/A.
35941/0/A/3 hrsz alatti lakásról

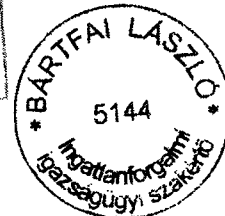
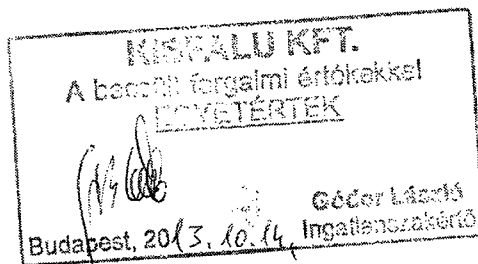


Budapest, 2013. szeptember 25.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Orczy negyed	
Az albetét alapterülete m ²	22,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	96 382
Forgalmi érték, kerekítve Ft	2 120 000
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	48 191
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	1 060 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	8,34
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	670 000



Bartfai László
 Bártfai László
 okl. ü. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Kisfalu Kft. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését, árverés céljából.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. A megbízó kérésére, árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan adatai, leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt

Földterület	
Telek területe	549 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Állapota	Gyenge 40 %
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

Az épületek minősítése műszaki állapot alapján

Jó (66-100 %-os) műszaki állapot: csak mázoló-festő és redőnyös munkák épületgépészeti szerelvények szorulnak kisebb javításra.

Közepes (41-65 %-os): fentiekén kívül javítást igényelnek a külső-belső vakolatok, és burkolatok, a tető és a tetőn kívüli szerkezetek, felújításra, cserére szorulnak az épületgépészeti csővezetékek, szerelvények, berendezési tárgyak.

Gyenge (16-40 %-os) műszaki állapotú az, az épület, amelynél az épületet alkotó egyes tartószerkezetek elhasználódása olyan fokú, hogy a javítások összes költsége az épület újraelőállítási értékének 60 %-át meghaladja.

Bontásra érett állapotban van az épület, amely gazdaságosan nem újítható fel, az általános műszaki állapot 15 %, vagy ennél rosszabb.

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	152/10.000
Alapterülete	22,0 m ²
Belmagassága	5,0 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Komfortfokozat	Komfortos
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, víz lezárva
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések	Korszerűtlen
Állapota	Lelakott

A lakás bejárata a kapualj mellől az utcáról nyílik. Az albetét konyhából, közlekedőből, fürdőszoba-WC-ből és galériából áll. Fűtő berendezés nincs. A felületképzések korszerűtlenek, piszkosak, felújítandók. A nyílászárók műanyag tokos, hőszigetelt üvegezésűek. A falakon fainedvesség, beázás, salétrom látszik. Gázvezeték és fűtés nincs. A víz- csatorna- és elektromos vezetékek ellenőrzése, megbontása, szükség szerint cseréje szükséges. A lakás tartozékát képező berendezési tárgyak elavultak, hiányoznak, tűzhely, kézmosó, mosogató nincs, pótlás, csere szükséges.

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Konyha	Járólap	Festett	Fűtés nincs
Közlekedő	Beton	Festett	
Fürdőszoba - WC	Járólap	Csempé+ festett	Fürdőkád, elektromos bojler, WC
Galéria	Szőnyegpadló	Festett	Fűtés nincs

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek

Értékcsökkentő tényezők	Földszinti, utcai bejárat
	Falnedvesség
	Nincs gázvezeték és fűtés
	Lelakott állapot

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, az Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban (Ingatlan Adatbank, TERINFO, OriGo) fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A maximális likviditás érdekében a megbízó kérésére, az árcentrum alsó sávját is figyelembe vettük. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Felépítmény értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Visi Imre u. 10. fsz. 1/A.	VIII. Orczy út	VIII. Baross u.	VIII. Sárkány u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		5 800 000	7 100 000	5 150 000	8 000 000	5 600 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	22,00	34,00	39,00	28,00	45,00	32,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	177 869	170 588	182 051	183 929	177 778	175 000
8	Ingtatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		5 800 000	7 100 000	5 150 000	8 000 000	5 600 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	177 869	170 588	182 051	183 929	177 778	175 000
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	jobb	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektív tényező		0,90	0,85	0,90	0,90	0,90
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	156 714	153 529	147 006	165 536	160 000	157 500
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek	Nincs gázvezeték	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektív tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektív tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektív tényező		0,80	0,75	0,70	0,75	0,80
32	Korrigált egységár (Ft/m ²)	96 382	99 487	89 306	93 859	97 200	102 060
33	Számított forgalmi érték Ft	2 120 414					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	2 120 000					
35	Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 50%	48 191					
36	Számított likvid forgalmi érték Ft	1 060 207					
37	Kerekített likvid forgalmi érték Ft	1 060 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. A GKI és az FHB jelentése szerint a használt lakások piacán kicsi a fizetőképes kereslet, kínálati nyomás van. A 2008. óta tartó hitelpiaci és gazdasági válság miatt 10-20 %-os reál- és nominális árscökkenés is előfordul.

A 35. sor értékmódosítása:

Gyorsított kényszerértékesítés	0,7
Pénzpiaci és hitelválság	0,8
Kerületi ingatlanok iránti kereslet hiánya	0,9
Likviditási tényező	0,504
Likviditás, kerekítve %	50

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	152
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Teljes földterület m ²	549
Az albetétre jutó földterület m ²	8,34
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	80 000
Terület érték (számított) Ft	667 584
Terület érték kerekítve Ft	670 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 35 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 35 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
7	Belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
8	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
10	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
11	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
12	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
13	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
14	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésű	50 %
Belső felületképzések	Falnedvesség, beázás, repedések	20 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, hiányos	20 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	10 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó	10 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	20 %

