

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.6sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 11-i ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása –
Budapest VIII. kerület, Víg utca [REDACTED]**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: ingatlan adatlap
értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Víg utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 95 m² alapterületű, 3 + ½ szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 415/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1998. szeptember 04. napjától határozatlan idejű lakásbérleti szerződést kötött Ü.E. bérlővel, társbérlet összevonás jogcímén.

Bérlő 2017. április 03. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz a lakás megvásárlása érdekében, melyet jelenleg is fenntart. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást. Bérlőnek jelenleg nincs bérleti díj tartozása.

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

Az 5 albetétből álló társasházban 5 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.912/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Bérlő kérésére a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2017. augusztus 9-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 35.700.000 Ft értékben

határozta meg (375.789 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Gódor László) 2017. augusztus 21. napján jóváhagyta.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Víg utca [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában a bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értébecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (1) bekezdés bc) pontja alapján, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz 19.635.000 Ft vételár megjelölése mellett.

A bérlő még nem nyilatkozott arról, hogy egy összegben vagy részletfizetéssel szeretné-e az ingatlant megvásárolni. A Rendelet 16. § (2) bekezdése alapján, ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.

II. A beterjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A lakás értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet végzi el. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

Az elővásárlási jog gyakorlása a Rendelet 8. § (1)-(2) bekezdései alapján történik:

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján: „A lakást, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján a bérlő, valamint a bérlő hozzájárulásával egyenesági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolhatja meg.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján: „Ha a lakás az állam tulajdonából térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

A vételár megállapítását a Rendelet 16. § (1)-(3) bekezdései szabályozzák. A Rendelet 16. § (1) bekezdés bc) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyeden kívül elhelyezkedő komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 55 %-a.”

A Rendelet 16. § (2) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.”

A Rendelet 16. § (3) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a vételárat részletekben fizeti, de a vételárhátralékot 5 éven belül egy összegben megfizeti, a fennmaradó vételárrészre bérlőt 10 % kedvezmény illeti meg.”

A Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján: „A vételárból 5 % engedmény illeti meg a vevőt, ha a szerződés megkötését megelőző két éven belül állandó lakcímbejelentéssel a megvásárolni kívánt lakásban lakott és a szerződés megkötésekor:

- a) nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, vagy
- b) saját háztartásában orvos szakértői bizottsági határozattal igazolt munkaképtelen, vagy korlátozottan munkaképes fogyatékkal élő eltartásáról gondoskodik, vagy
- c) saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.”

Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2017. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 49. § (1) bekezdésének a) pontja szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásra a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Lakástörvény 54. § (1) bekezdése alapján, az önkormányzat rendeletében határozza meg az elővásárlási joggal érintett lakás vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.

Az irányadó Legf. Bír. 1747/2007. számú közigazgatási elvi határozat értelmében azzal, hogy a Lakástörvény a vételár mértékére rendelkezést tartalmaz a bérlő esetében, kizárja a versenytárgyalás lefolytatását.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (IX.11.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Víg utca** [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 95 m² alapterületű, 3 + ½ szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 415/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan bérleti részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés bc) pontjában meghatározottak szerint - az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 55 %-ával megegyező összegű – 19.635.000 Ft vételár közlése mellett.

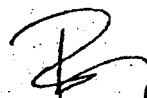
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. szeptember 11.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 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.

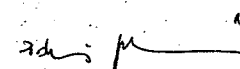
Budapest, 2017. szeptember 5.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

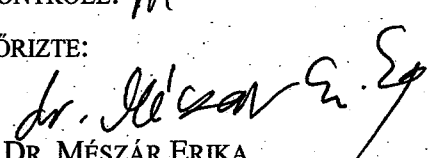
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

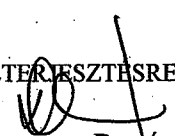
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

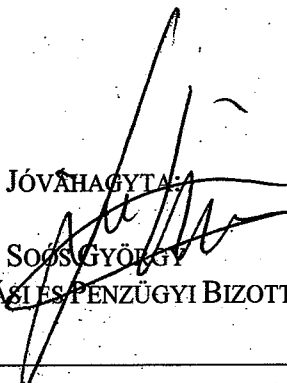
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETÉTERJESZTÉSRE ALCALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Víg utca

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
Ü.E. 2017. április 03.		95	komfortos	3 + ½	értékbecslés szerint, komfortos
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	35.700.000 Ft		375.789 Ft	Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2017. augusztus 09. jóváhagyta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László) 2017. augusztus 21.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 55%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme:
19.635.000 Ft	5(35)	19,12%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1998. szeptember 04. társbérlet összevonás
Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:		Közös költség:	Fizetési morál:	
42.000 Ft	költségelvű lakbér		17.005 Ft	megfelelő	



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vig utca [redacted] lakás (Hrsz.: [redacted])

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Vig utca [redacted] (Hrsz.: [redacted]) szám alatti, Önkormányzati tulajdonú [redacted] számú lakás forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. augusztus 9.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vig utca [redacted] lakás (Hrsz. [redacted])

GRIFTON
Property

ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed

Utca, házszám, emelet, ajtó : Vig utca [redacted]

Hrsz. : [redacted] 34930/20

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat

Jelenlegi bérlet : van [redacted]

A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : emelet (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 95 m²
Belmagasság : 3,0 m
Eszmei hányad : 415/10.000
K komfortfokozat : komfortos
Lakóház telkének területe : 691 m²

Városi Városlátogató Központ Zrt.
A készült forgalmi értékkel
EGYELETEREK

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése
Értékelés fordulónapja : 2017. augusztus 9.

Budapest, 2017.08.21. Gábor László
Háztartási Szakértő

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 375.789,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 35.700.000,- Ft
azaz Harmincötmillió-hétszáz ezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.900.000,- Ft
azaz Négy millió-kilencszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 25.000.000,- Ft
azaz Huszonöt millió forint

Budapest, 2017. augusztus 9.

Készítette:

GRIFTON Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vlg utca [REDACTED] lakás (Hrsz.: [REDACTED])

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Vlg utca [REDACTED]
Hrsz. : [REDACTED]

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van [REDACTED]
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180.nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : emelet (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 95 m²
Belmagasság : 3,0 m
Eszmei hányad : 415/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Lakóház telkének területe : 691 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése
Értékelés fordulónapja : 2017. augusztus 9.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 375.789,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 35.700.000,- Ft
azaz Harmincötmillió-hétszázezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.900.000,- Ft
azaz Négy millió-kilencszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 25.000.000,- Ft
azaz Huszonöt millió forint

Budapest, 2017. augusztus 9.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95. Toronyi Ferenc
Adószám: 22679025
Cg: 01-09-938664
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
Hévjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

[redacted] 1084 Budapest, Víg utca [redacted] megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Víg utca [redacted] szám alatti, [redacted] hrsz-ú önkormányzati tulajdonú [redacted] számú lakás értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. augusztus 2.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. április 26.)
- Társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szinrajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Budapest, VIII. ker.
Besorolás : belterület
Cím : Víg utca [redacted]
Helyrajzi szám : [redacted]
Megnevezése : lakás
Terület : 95 m²
Tulajdonos (ok) : VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek : -
Terhek : -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Víg utca és a Bérkocsis utca sarkán lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelte ingatlan is közművesek. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és villamosokkal, valamint metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Víg utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje : 1917.
Ingatlan típusa : társasház
Építési mód : hagyományos, téglalapozás : sávalap, állapota nem ismert
szigetelés : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet : téglaszerkezet, közepes állapotú
födém szerkezet : acélgerendás, közepes állapotú
falazat : téglaszerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet : nyeregtető, közepes állapotú
héjazat : pala- és cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés: kőporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtók és ablakok, gyenge-közepes állapotban
belső nyílászárók : faszerkezetű ajtók, közepes állapotban
padozat, burkolat : beton, cementlap, pvc, parketta, hajópadló burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés: vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók: cserépkályha, villanybojler

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1917-ben épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Vig utca és a Bérkocsis utca sarkán lévő társasház emeletén található, a társasház lépcsőházából és függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll.

A vizsgált ingatlan előszobára, konyhára, kamrára, fürdőszobára, wc-re, valamint 3,5 szobára osztott, melyek belmagassága 3,0 m.

A bejárati ajtók és az ablakok faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, cementlappal, parkettával, pvc-vel, hajópadlóval burkolt, közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempezettek, közepes állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler adja. A fűtést cserépkályha biztosítja.

A szemle során az ingatlant [redacted] hasznosította.

Össességében a vizsgált ingatlan közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
Előszoba	10,05	100%	10,05
Konyha	7,86	100%	7,86
Fürdő	2,85	100%	2,85
WC	1,15	100%	1,15
Kamra	2,67	100%	2,67
Félszoba	5,95	100%	5,95
Szoba	21,28	100%	21,28
Szoba	26,52	100%	26,52
Szoba	16,55	100%	16,55
Összesen	94,88		94,88
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	94,88		94,88
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	95,00		95,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 95,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található lakások elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Vig utca	Auróra utca		Horváth Mihály tér		József utca		Német utca		Tolnai L. utca	
Épületen belüli elhelyezkedés		3.emelet		2.emelet		4.emelet		1.emelet		3.emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	95	30		46		56		39		33	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1917.	1920		1920		1920		1900		1916	
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes áll.	tégla, felújított állapot		tégla, jó állapot		tégla, közepes áll.		tégla, közepes áll.		tégla, jó áll.	
Eladási ár Ft-ban		12 400 000		19 800 000		16 900 000		18 900 000		10 800 000	
Eladás ideje		2017		2017		2017		2017		2017	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		413 333		430 435		301 786		484 615		327 273	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-5%	kisebb	-5%	kisebb	-5%	kisebb	-5%	kisebb	-5%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%		-10%		0%		0%		-5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		392 667		387 391		301 786		484 615		310 909	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		375 474									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		35 700 000		azaz Harmincötmillió-hétszázezer forint							
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		25 000 000		azaz Huszonötmillió forint							

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	691	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	415	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	29	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	170 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	4 900 000	azaz Négyezerkilencszázezer forint

4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Vig utca [redacted] szám alatti, [redacted] hrsz-ú önkormányzati tulajdonú [redacted] sz. lakás jelenlegi piaci értékét:

35.700.000 Ft-ban,

azaz

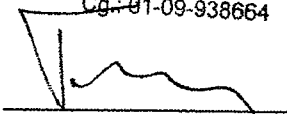
Harmincötmillió-hétszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. augusztus 9.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2017. augusztus hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

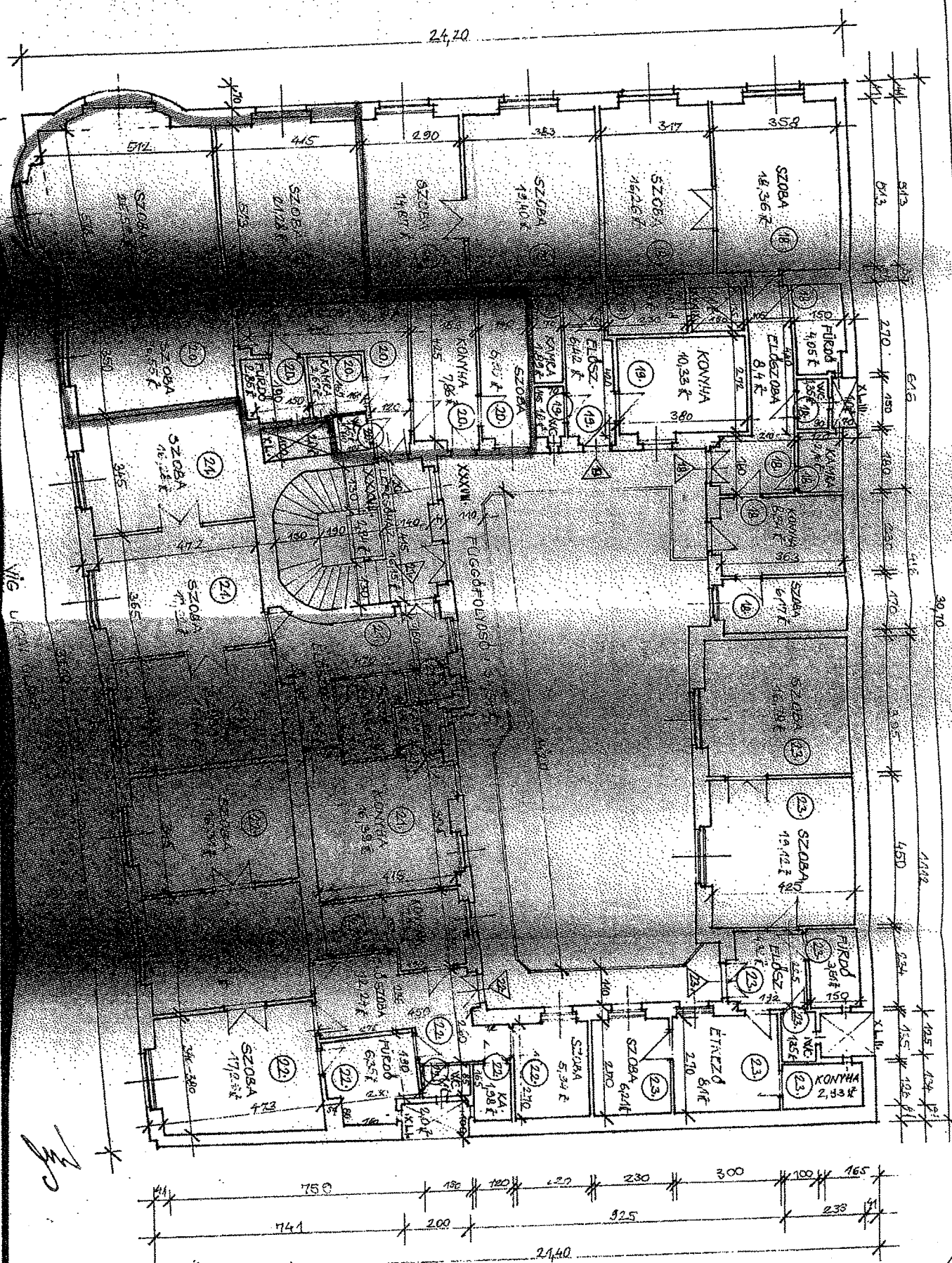
Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

Jm

14

BERKOCIS UTCAI OLDAL

24.20

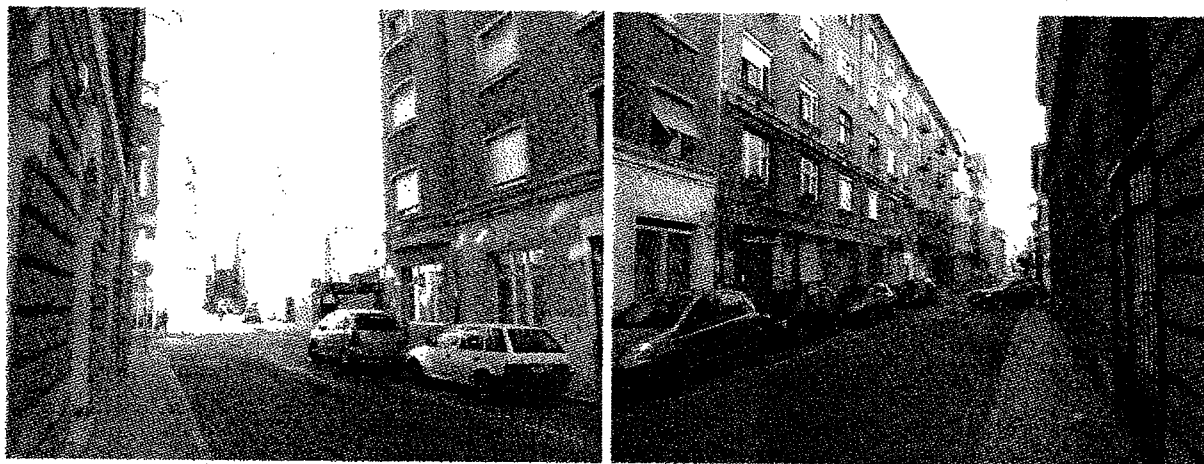


Yig Ute

[Handwritten signature]

15

1084 Budapest, Víg utca [REDACTED] lakás Hrsz.: [REDACTED]



Környezet, utca



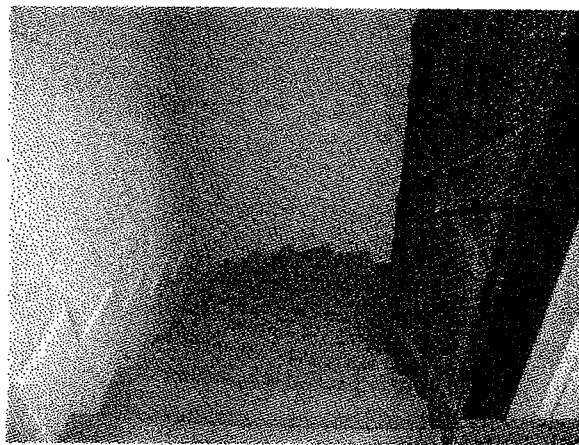
Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja



A társasház udvara

2017. augusztus 2.

JW
16

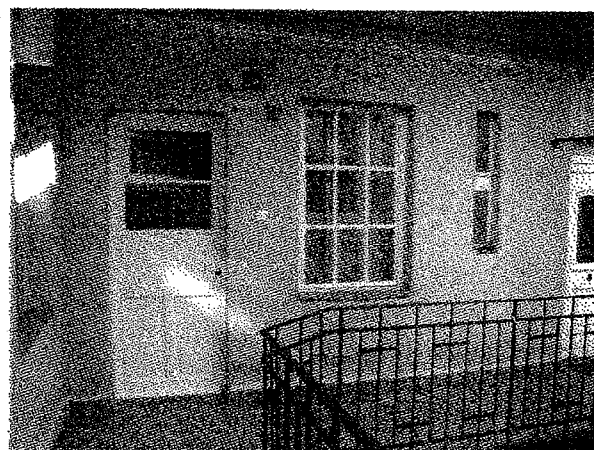
1084 Budapest, Víg utca [REDACTED] lakás Hrsz.: [REDACTED]



Lift



A társasház udvari homlokzata



A vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba

2017. augusztus 2.

1084 Budapest, Vig utca [REDACTED] lakás Hrsz.: [REDACTED]



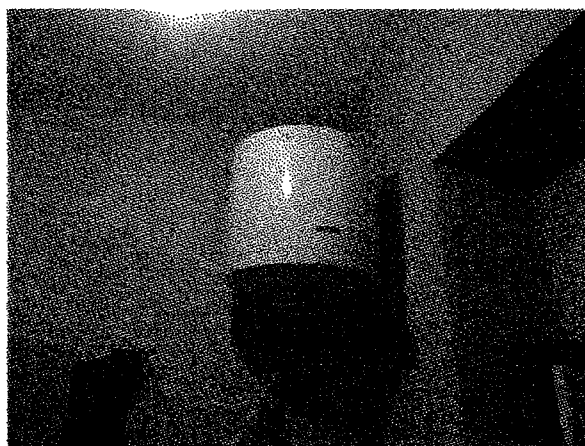
Kamra



Konyha



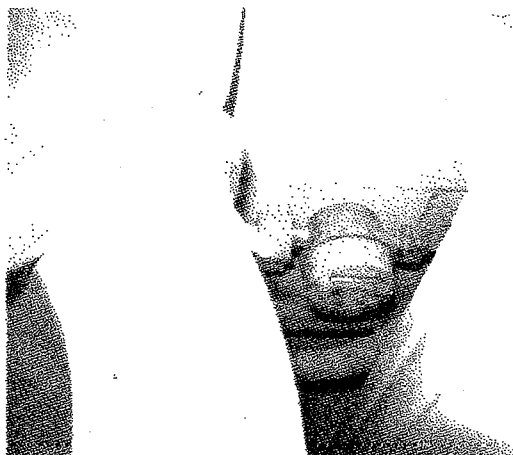
Fürdő



Villanybojler



WC



Vízóra

2017. augusztus 2.

Handwritten signature

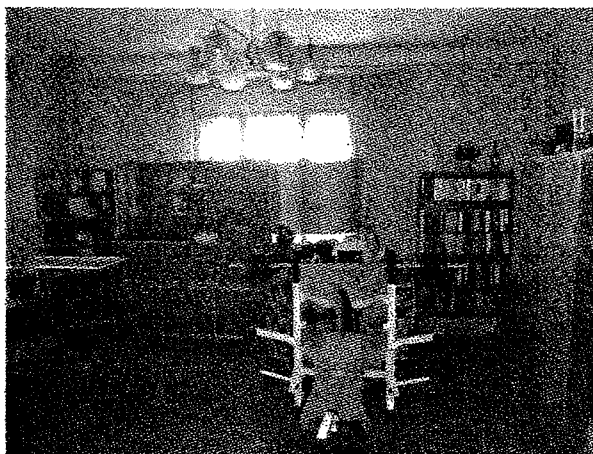
1084 Budapest, Víg utca [REDACTED] lakás Hrsz.: [REDACTED]



Szoba



Szoba



Szoba

2017. augusztus 2.

Jan

1084 Budapest, Víg utca [REDACTED] lakás Hrsz.: [REDACTED]



Félszoba



Villanyóra

2017. augusztus 2.

Handwritten signature

