

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.8
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása eseti döntés alapján – Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca [REDACTED]

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

Készítette: Balaton Boglárka 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, Somogyi Béla utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 67 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 366/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező önkormányzati lakás 2016. szeptember 02. napjától határozatlan időre került bérbeadásra, cserelakás biztosítása jogcímen. Bérlok korábbi bérleti szerződése 2004. január 2. napjától határozatlan időre szolt a Szigony utca [REDACTED] szám alatti 38 m² alapterületű, 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú lakásra, azonban az ingatlan a Corvin sétány Program megvalósításának keretén belül lebontásra került.

Bérlok 2017. április 05. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be a lakás megvásárlása érdekében, melyet jelenleg is fenntartanak. A kérelemhez csatolták az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást. Bérloknak 2017. szeptemberéig nem áll fenn bérleti díj tartozása Társaságunknál.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III területet érint, a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

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

A 30 albetétből álló társasházban 9 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.852/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Bérlok kérésére a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2017. június 26-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 34.700.000 Ft értékben határozta meg (517.910 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Gódor László) 2017. július 03. napján helybenhagyta.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában eseti döntés alapján történő elidegenítéshez, illetve a bérlok részére eladási ajánlat megküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslés (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 ac) pontja alapján, a Palotanegyedben elhelyezkedő, valóságos komfortfokozat szerint komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 85 %-ának megfelelő összegű, azaz 29.495.000 Ft vételár megjelölése mellett.

Bérlők még nem nyilatkoztak arról, hogy egy összegben vagy részletfizetéssel szeretnék-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 betérjesztés 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.

A Rendelet 5. § d) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság eseti döntése alapján idegeníthető el a lakás, ha a lakást magába foglaló épület HVT területen van.

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 ac) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyedben elhelyezkedő komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 85 %-a.”

A Rendelet (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 (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.”

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, vételárendegmény 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 az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca [REDACTED] [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 67 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 366/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan bérlők részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 85 % -ában, azaz 29.495.000 Ft összegben történő közlésével és azzal a tájékoztatással kiegészítve, mely szerint a végleges vételár összege a az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet 16. § (2)-(3) bekezdéseiben illetve a 19 § (1) bekezdésében biztosított kedvezmények alkalmazásával kerül megállapításra.

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.

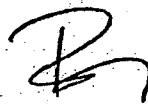
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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.

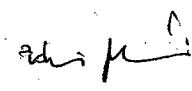
Budapest, 2017. szeptember 5.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

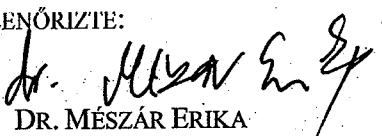
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

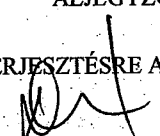
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

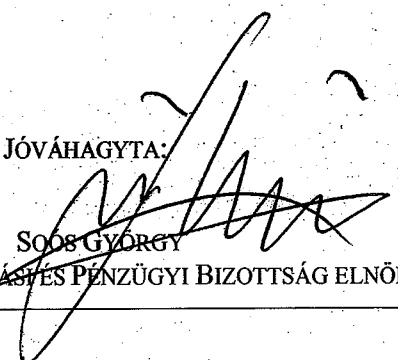
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Somogyi Béla u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2017. április 05.	[REDACTED]	67	komfortos	2	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	34.700.000 Ft		517.910 Ft	Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2017. június 26. jóváhagyta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László) 2017. július 03.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 85 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme:
29.495.000 Ft	9 (30)	28,52 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2016. szeptember 02. cserelakás
Bérleti díj Ft/ hó + ÁFA:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
33.359 Ft	költségelvű lakbér	12.810 Ft		megfelelő	



GRIFTON
Property

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. június 26.

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

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Somogyi Béla utca [redacted]
Hrsz. : [redacted]

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest, Főváros Józsefvárosi 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 : emeleti (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 67 m²
Belmagasság : 3,7 m
Eszmei hányad : 366/10.000
Komfortfokozat : komfortos
Lakóház telkének területe : 831 m²

Józsefvárosi Garancia- és Képesítési Zrt.
A fentebb leírt ingatlan értékét
EGYÉRTÉKELTEK
[Signature]
Budapest, 2017. 07. 03. Igazságügyi szakértő

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. június 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 517.910,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 34.700.000,- Ft
azaz Harmincnégymillió-hétszázezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 9.100.000,- Ft
azaz Kilencmillió-egyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 24.300.000,- Ft
azaz Huszonnégymillió-háromszázezer forint

Budapest, 2017. június 26.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95....
Addigórn: 33630026-2-41
Töröny: Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbécselő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Tóth Barna (1085 Budapest, Somogyi Béla utca [redacted]) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1085 Budapest, Somogyi Béla utca [redacted] szám alatti, [redacted] hrsz-ú, [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 értendő.

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 üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. június 21.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. április 24.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



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

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Budapest, VIII. ker.
Besorolás : belterület
Cím : Somogyi Béla utca [redacted]
Helyrajzi szám : [redacted]
Megnevezése : lakás
Terület : 67 m²
Tulajdonos (ok) : Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Szálláshelyek : -
Terhek : -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota-negyed elnevezésű városrészben, a Somogyi Béla utcában, a Blaha Lujza tér és a Kőfaragó utca között lévő társasház emeletén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, valamint metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Somogyi Béla utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje : 1890-es évek
Ingatlan típusa : társasház
Építési mód : hagyományos, téglá, átlagos állapot
Alapozás : téglá sávalap
Szigetelés : nincs, vagy elavult
Tartószerkezet : téglá szerkezet, átlagos állapotban
Födém szerkezet : acélgerendás födém, átlagos állapotban
Falazat : téglá szerkezet, átlagos állapotú
Tető szerkezet : magas tető, megfelelő állapotú
Héjazat : cserépfedés, jó állapotú
Külső felületképzés: kőporos vakolat, részben felújított állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : műanyag ajtó és faszerkezetű ablakok, jó állapotúak
belső nyílászárók : faszerkezetű ajtók, jó-közepes állapotúak
padozat, burkolat : beton, járólappal, parkettával burkolt, jó állapotban
belső felületképzés: vakolt, festett, csempézett falak, jó állapotúak
gépészet, hőleadók: gázkonvektor, elektromos kályha, villanybojler

Az ingatlant magába foglaló lakóépület az 1890-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Somogyi Béla utcában, a Blaha Lujza tér és a Kőfaragó utca között lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan előszobára, konyhára, 2 szobára, fürdőszobára és wc-re osztott, melyek belmagassága 3,7 m. Minden közmű adott.

A műanyag bejárati ajtó és a faszerkezetű ablakok faszerkezetű, jó állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, közepes állapotú. A padozat beton, járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, vízesedés miatt vakolatleválás látható, közepes állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler adja. A fűtést elektromos kályha és gázkonvektor biztosítja.

Az ingatlant a szemle során Tóth Barna hasznosította.

Az ingatlan összességében jó műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált 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 készütségekben 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
<i>Lakás</i>			
Előszoba	11,54	100%	11,54
Konyha	17,82	100%	17,82
Szoba	12,74	100%	12,74
Szoba	21,63	100%	21,63
Fürdő	2,42	100%	2,42
WC	0,88	100%	0,88
Ingatlan összesen	67,03		67,03
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	67,03		67,03
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	67,00		67,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 67,0 m².

Handwritten signature and number 9

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	Somogyi Béla utca	Blaha Lujza tér		József körút		Kis Salétrom utca		Mária utca		Somogyi Béla utca	
Épületen belüli elhelyezkedés		1.emelet		3.emelet		1.emelet		2.emelet		3.emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	67	56		79		51		44		70	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1890.	1900		1889		1900		1910		1890	
Szerkezet, állapot	Tégla, jó állapot	tégla, felújított állapot		tégla, jó állapot		tégla, jó állapot		tégla, átlagos állapot		tégla, felújított állapot	
Eladási ár Ft-ban		29 000 000		40 000 000		26 800 000		24 900 000		35 000 000	
Eladás ideje		2017		2017		2016		2017		2017	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m³)		517 857		506 329		525 490		565 909		500 000	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	hasonló	0%	kisebb	-5%	kisebb	-5%	hasonló	0%
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)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%		0%		-5%		0%		0%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		517 857		506 329		499 216		565 909		500 000	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m³)	517 862										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	34 700 000	azaz Harmincnégymillió-hétszázezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	24 300 000	azaz Huszonnégy millió-háromszázezer forint									

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételeztünk. 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)	831	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	366	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	30	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	300 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	9 100 000	azaz kilencmillió-egyszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Somogyi Béla utca [redacted] szám [redacted] hrsz) alatti [redacted] számú lakás jelenlegi piaci értékét:

34.700.000 Ft-ban,

azaz

Harmincenégy millió-hétszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. június 26.

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

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2017. június 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.



12