

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.8...sz. napirend

POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 16-i ülésére

Tárgy: Javaslát üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

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

Készítette: Balaton Boglárka

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
10 db értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot.

A Lakásgazdálkodási és Hátralékkezelési Iroda a bérbevételre érkező igények alapján döntött a lakások zárolásáról, figyelembe véve a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatában elfogadott, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatának gazdasági programját és a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervében foglaltakat, mely irányelvek a következőket rögzítik:

„Középtávú terv: Az önkormányzat vagyongazdálkodási tervének középtávú feladata:

- a lakás-állomány darabszámának és összetételének optimális szintre hozása érdekében az önkormányzat folytassa üres lakás árverési tevékenységét, és lehetőség szerint 6 árverést tartson egy évben, árverésenként átlagosan 10 db lakás meghirdetésével,
- lakásgazdálkodás körében megnyíló kötelező és napi feladatok ellátására felhasználni nem kívánt önkormányzati tulajdonban lévő üres lakások közül maximum 60 db társasházi épületben lévő lakás kerüljön évente elidegenítésre.”

A Kereskedelmi Célú Bérbeadási Irodával folytatott egyeztetés alapján, az alábbiakban megnevezett ingatlanok elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehetett hasznosítani.

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek más versenyeztetési eljárásokhoz képest, továbbá az ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz általában nincs jelentkező az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- **A Budapest VIII. kerület, József krt. 19. A lh. I. emelet 3.** szám alatti, 36415/0/A/27 hrsz.-ú, 83 m² alapterületű, a tulajdoni lap alapján 2 szobás, a valóságban 2 és ½ szobás komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 24.480.000 Ft (294.997 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. szeptember 27. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. október 04-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Palotanegyedben található, a háznak a Somogyi Béla utca felől is van bejárata. A lakás bejárata az A lépcsőház nyitott folyosójáról, a lifttel szemben nyílik, fakeretes, üvegezett ajtaján kovácsoltvas rács van. A konyhában rossz állapotú elektromos tűzhely és 10 l-es elektromos bojler van, mosogató nincs. A konyhából nyíló kamra belmagassága 2 m, falai leáztak. A WC is a konyhából közelíthető meg. A félszoba az előszobából, a szobák egymásból nyílnak, ablakaik udvari tájolásúak, fűtésük gázkonvektor. A nagy belmagasság miatt galériázhatók. A lakás gázórája a C lépcsőházban van. A lakás általános állapota gyenge, felújítandó, a falakon, mennyezeten leázás, penészedés, vakolatomlás látható.
- **A Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 1. III. emelet 6.** szám alatti, 34702/0/A/32 hrsz.-ú, 38 m² alapterületű, a tulajdoni lap alapján 1 szobás, a valóságban 1 szoba + alköv komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 10.000.000 Ft (263.284 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. szeptember 20. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. szeptember 25-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben található, a XX. század első felében épített eredetileg kétemeletes ház később ráépített szintjén. A lakás bejárata a függőfolyosóról nyíló előtérből közelíthető meg, ajtaja teli fa, kémlelőablakkal. A konyha az előszobából nyílik, berendezése leromlott állapotú, használhatatlan. A fürdőszobában kisméretű, régi, kopott zománcozású fürdőkád, és használhatatlan a kéménybe nem csatlakozó gázbojler található. A kézmosó leszakadt, a fali gáz hőszigetelő nem használható, a csempék hiányosak, a felületképzések felújítandók. A WC külön helyiségben van, piszkos, felújítandó. Az alköv és a szoba szőnyegpadló burkolata piszkos, cserélendő. Fűtésre kéményes gázkonvektor szolgál, a kéménycső hiányzik, a gázóra piros plombával van lezárva. Az ablakok régi típusú, korhadt, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. A falakon repedések, penészedés látszik, a burkolatok felújítandók.
- **A Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 3/B. földszint 8.** szám alatti, 36078/0/A/10 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke: 3.610.000 Ft (156.845 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. szeptember 20. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. szeptember 25-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben található, a XX. század első felében épített ház földszintjén. Bejárata az udvarról nyílik, ajtaját befalazták, acélrácsot szereltek rá. A konyhában nincsenek berendezési tárgyak. A lakásban nincs elektromos áram, gázvezeték, fűtés, a víz el van zárva. Az udvarból nyíló közös WC-t lezárták, használhatatlan állapotú. A lakásban 10 m² - es gyenge minőségű galéria van, statikai vizsgálata szükséges. Összeségében az ingatlan teljes felújítást igényel.
- **A Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 29. III. emelet 1.** szám alatti, 34955/0/A/20 hrsz.-ú, 83 m² alapterületű 3 szobás komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 19.460.000 Ft (234.507 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. augusztus 21. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. augusztus 23-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben található, a XX. század elején épült lift nélküli lakóházban. Bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett ajtaján OSB lapok vannak. A konyhában zománcozott mosogató és rossz állapotú gáztűzhely van, a vízcsapot leszerelték. A fürdőszobában beépítetlen fürdőkád és béletlen kéménybe kötött Calor fűtőkészülék van, a bojleret leszerelték. A vízvezetékek burkolása és a csempe helyenként hiányzik. A külön helyiségben lévő WC-ben nincs tartály. A szobák utcai tájolásúak, Héra cserépkályha gázgőg fűtés a szélsőkben van. A villanykapcsolók helyenként hiányoznak. A körítő falakon vizesedés, repedések, a mennyezeten beázás nyomai látszanak. Az ablakok mázolása kopott, az üvegek töröttek.

- A **Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 8. II. emelet 12.** szám alatti, 34699/0/A/16 hrsz.-ú, 252 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 54.280.000 Ft (215.409 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. szeptember 27. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. október 04-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Népszínház negyedében található. A korábban irodaként használt helyiség bejárata a lépcsőházból nyílik, biztonsági ajtaja van. A bejárati ajtó melletti fal penészes. A közlekedőkben járólappal és tapéta, a vizes helyiségekben járólappal és csempe burkolat található, közepes minőségben. Az irodákban kissé korhadt, kopott parketta és helyenként piszkos tapéta burkolat van. A helyiségekben álmennyezetet alakítottak ki. A belső ajtók közepes minőségűek, az ablakok mázolása kopott. Fűtésre fali cirkó és régi típusú melegvízes radiátorok szolgálnak. A konyhában a meleg vizet a leszakadt álmennyezet feletti 40 l-es elektromos bojler szolgáltatta. Felette leázás nyomai, vakolathiány látszik. A lépcsőházban a villanyórát leszerelték, a gázóra az előszobában van.
- A **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 63.** szám alatti, földszinti, 34626/0/A/2 hrsz.-ú, 149 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 29.900.000 Ft (200.671 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. július 20. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. július 31-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Népszínház negyedében, a társasház földszintjén helyezkedik el, az utcáról önállóan megközelíthető. A kétszintes ingatlan 3 m belmagasságú, földszintjén üzlettér és vizesblokk, galériáján 2,2 m belmagasságú iroda található. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, a földszinti kirakatablak üvege helyén gipszkarton borítás van, gyenge állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, a burkolata járólappal és pvc, közepes állapotban. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, több helyen beázás miatti leválások figyelhetők meg. A hőleadók radiátorok, illetve egy szétszedett állapotban lévő cirkó. Valamennyi közmű rendelkezésre áll. Összességében az ingatlan közepes, felújításra szoruló műszaki állapotban van.
- A **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59.** szám alatti, földszinti, 34628/0/A/1 hrsz.-ú, 382 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 61.500.000 Ft (160.994 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. június 22. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. július 03-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Népszínház negyedében, a társasház földszintjén helyezkedik el, az utcáról önállóan megközelíthető. Az ingatlan 3 szintes, a földszinten eladótér, raktár, mosdó, WC, a galérián iroda, mosdó, WC, a pincében raktár és lift gépház található. A pince 2,7 m, a földszint 2,4 – 5,6 m, a galéria 2,6 m belmagasságú. A bejárati ajtó és kirakat portál üvegezett, fémváz szerkezetű, az ajtó nyitható fémráccsal védett. Az egyik kirakat falemezekkel borított. Az udvari ajtó fémszerkezetű, az ablakok faszerkezetűek, fix fémráccsal védettek. A külső nyílászárók gyenge-közepes állapotúak. A belső fa- és fémszerkezetű ajtók közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, közepes állapotúak, több helyen nedvesedés miatti leválások figyelhetők meg. A szinteket teherlift köti össze, melynek teherbírása 300 kg, a földszint és a galéria fűtését cirkó és radiátor biztosítja. A villanybojlert leszerelték, így melegvíz nincs. A beázások és a karbantartás hiánya általános állagromlást okozott. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotú.
- A **Budapest VIII. kerület, Práter utca 58.** szám alatti, földszinti, 35728/17/A/196 hrsz.-ú, a tulajdoni lap alapján 176 m², a valóságban 197 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 26.100.000 Ft (132.487 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. július 20. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. augusztus 02-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Szigony-negyedében, a társasház földszintjén helyezkedik el, az utcáról és a lépcsőházból is megközelíthető. Több helyiségből, valamint irodából, öltözőből, zuhanyzóból, WC-ből áll, belmagasságuk 3,4 m. Gáz kivételével minden közmű megtalálható. A bejárati ajtók és ablakok fémszerkezetűek, közepes állapotúak, az utcai bejárati ajtó nyitható fémráccsal védett. A padozat beton, pvc-vel és metlachival burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. Fűtését és

melegvíz ellátását távfűtés szolgáltatja, hőleadók radiátorok megtalálhatóak. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotú.

- A **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 10.** szám alatti, földszinti, 36427/0/A/17 hrsz.-ú, 43 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 15.100.000 Ft (351.162 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. szeptember 15. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. szeptember 27-én jóváhagyott értékbecslés alapján. A helyiség a ház kapualja felől közelíthető meg, 2 irodából, vizesblokkból és a galérián beépített iratszekrényekből áll. A boltíves ingatlanban a földszinti irodák teljes belmagassága 4,1 m, a galéria alatt 2,1 m, a galérián 1,8 m. A bejárati és belső ajtók, valamint az ablakok faszerkezetűek, közepes állapotúak, az ajtó nyitható fémráccsal, az ablakok fix fémrácsokkal védettek. A padozat beton, járólappal, parkettával, a galérián szőnyegpadlóval burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, tapétázottak, festettek, a vizes helyiségben csempézettek, több helyen vakolatleválás látható, közepes állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotú.
- A **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. földszint 4.** szám alatti, 34637/0/A/39 hrsz.-ú, 109 m² alapterületű műemlék üzlethelyiség forgalmi értéke 43.900.000 Ft (402.752 Ft/m²), likvid forgalmi értéke 30.500.000 Ft (279.816 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. szeptember 8. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. szeptember 20-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Népszínház negyedében, a társasház földszintjén helyezkedik el, a Kiss József utca felől önállóan megközelíthető. Az ingatlan több üzlettérből, raktárhelyiségből és vizesblokkból áll, belmagasságuk 4,3 m. Minden közmű adott. A bejárati ajtók és kirakatablakok faszerkezetűek, nyitható és fix fémráccsal, valamint fémredőnyvel védettek, jó-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, pvc-vel burkolt. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, jó-közepes állapotúak. A fűtést cirkó, a használati melegvizet villanybojler biztosítja, a hőleadók radiátorok. Összességében az ingatlan jó-közepes műszaki állapotú.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben találhatóak. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvű bérleti díj nem haladja meg a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelné a lakás saját költségen, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. Az ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendeletben, az elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

A HVT területen elhelyezkedő Somogyi Béla utca 10. földszinti és József krt. 19. I. emelet 3. szám alatti ingatlanok esetében a Rév8 Zrt. nyilatkozata alapján az elidegenítésnek akadálya nincs, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Az Önkormányzat a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott gazdasági programban azt tűzte ki célul, hogy a lakásállomány összetétele racionalizálásra kerüljön, a kisszámú önkormányzati albetéteket tartalmazó társasházakban az Önkormányzat tovább csökkentse, megszüntesse a tulajdonát.

A fentiek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítására az electool.com elektronikus felületen az aukciós eljárások kezelésére a Fluenta Action modult használjuk. A rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot kell leadnia 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a

kikiáltási ár 10 %-át, majd ezt követően az elektronikus felületen is szükséges regisztrálnia az ajánlattevőnek. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 112/2017. (V.11.) számú határozatában az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A lakóingatlankora mutatkozó nagyobb kereslet miatt javasoljuk, hogy az értékesítendő lakások tekintetében – a fentiekben meghatározott likvid forgalmi értékektől eltérően - a kikiáltási ár a likvid forgalmi érték 120%-a legyen. Ennek megfelelően javasoljuk, hogy a kikiáltási ár a József krt. 19. A lh I. emelet 3. szám alatt található ingatlan esetében 29.376.000,- Ft-ban, a II. János Pál pápa tér 1. III. emelet 6. szám alatti ingatlan esetében 12.000.000,- Ft-ban, a Kőrös utca 3/B. földszint 8. szám alatt található ingatlan esetében 4.332.000,- Ft-ban és a Bérkocsis utca 29. III. emelet 1. szám alatt található ingatlan esetében 23.352.000,- Ft-ban kerüljön meghatározásra.

Javasoljuk továbbá a Rákóczi út 57. földszint 4. szám alatti üzlet esetében a teljes forgalmi érték figyelembe vételét az első árverés tekintetében, mivel tárgyi ingatlanra több vételi szándéknyilatkozat is érkezett.

A jelen előterjesztésben felsorolt, további helyiségek tekintetében pedig a likvid forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár meghatározását javasoljuk.

Amennyiben a lakások vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 75 %-a, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a.

Amennyiben a helyiségek vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 65 %-a, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatalával az Önkormányzat által 2015. április hónapban elfogadott közép- és hosszú távú gazdasági programban előírt irányelvek, az Önkormányzat kiadásainak csökkentése és a lakásállomány összetételének és darabszámának racionalizálása a cél.

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

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

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) aa) alpontja alapján, 100 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon tulajdonjogának átruházása esetében a tulajdonosi joggyakorló a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság.

A Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 112/2017. (V.11.) számú képviselő testületi határozat I. fejezet 1. pontja alapján: a versenyeztetés során a vagyoniügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A tulajdonosi jogok gyakorlója

- a) a 100 millió Ft egyedi forgalmi érték feletti vagyon esetén a Képviselő-testület.
- b) a 100 millió Ft egyedi forgalmi értéket meg nem haladó értékű vagyon esetében a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága.

A Versenyeztetési Szabályzat 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 112/2017. (V. 11.) számú képviselő-testületi határozat IV. fejezete tartalmazza. A 68. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

A Versenyeztetési Szabályzat 61. pontja alapján „A minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt és a Szabályzat más rendelkezést nem tartalmaz:

- a) az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 100 %-a,
- b) második alkalommal kiírt pályázat esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 75 %-a, ha az első pályázat azért volt eredménytelen, mert a pályázati felhívásban meghatározott határidőben senki nem adott le pályázatot, vagy a benyújtott pályázat érvénytelen volt.

A Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt

a.) lakás esetében

- a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,
- a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
- a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50 %-a, ha a második, vagy ezt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

b.) helyiség esetében

- b.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a,
- b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.
- b.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50%-a, ha a második, vagy azt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

c.) amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést, a kikiáltási ár az eredménytelen árverés felhívásában megjelölt ár.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet 9. §-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,

a) 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

b) ha az 10 MFt forgalmi érték alatti, több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra és a megvásárlására kérelem érkezett.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

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

Határozati javaslat

...../2017. (X.16.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, József krt. 19. A lh. I. emelet 3.** szám alatti, 36415/0/A/27 helyrajzi számú, 83 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 29.376.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 16.

2. a **Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 1. III. emelet 6.** szám alatti, 34702/0/A/32 hrsz.-ú, 38 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.000.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 16.

3. a **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 3/B. földszint 8.** szám alatti, 36078/0/A/10 helyrajzi számú, 23 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.332.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 16.

4. a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 29. III. emelet 1.** szám alatti, 34955/0/A/20 helyrajzi számú, 83 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 23.352.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 16.

5. a **Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 8. II. emelet 12.** szám alatti, 34699/0/A/16 helyrajzi számú, 252 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 54.280.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 16.

6. a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 63.** szám alatti, földszinti, 34626/0/A/2 helyrajzi számú, 149 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 29.900.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 16.

7. a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59.** szám alatti, földszinti, 34628/0/A/1 helyrajzi számú, 382 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 61.500.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 16.

8. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 58.** szám alatti, földszinti, 35728/17/A/196 helyrajzi számú, 176 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 26.100.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 16.

9. a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 10.** szám alatti, földszinti, 36427/0/A/17 helyrajzi számú, 43 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 15.100.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 16.

10. a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. földszint 4.** szám alatti, 34637/0/A/39 helyrajzi számú, 109 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 43.900.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 16.

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. október 12.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	MEZEI IRÉN REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

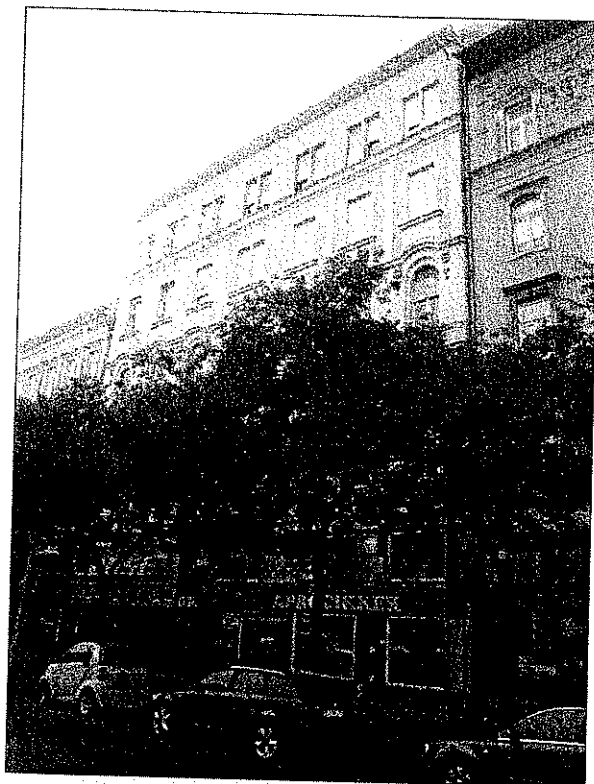
1. számú melléklet

cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma	vízóra	közös költség (Ft/hó)	célbefizetés	rendelet szerinti lakás bérleti díj (Ft/hó + ÁFA)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
József krt. 19. A lh. I. emelet 3.	36415/0/A/27	83 m ²	lakás	29.376	24.480	2014.01.30.	2017.09.27.	nincs	30.876	0	15.189	5,45	2/57
II. János Pál pápa tér 1. III. emelet 6.	34702/0/A/32	38 m ²	lakás	12.000	10.000	2014.06.12.	2017.09.20.	nincs	8.740	675	6.954	3,66	3/46
Kőrös utca 3/B földszint 8.	36078/0/A/10	23 m ²	lakás	4.332	3.610	2015.05.28.	2017.09.20.	nincs	16.240	0	4.209	35,90	11/27
Bérkocsis utca 29. III. emelet 1.	34955/0/A/20	83 m ²	lakás	23.352	19.460	2013.10.29.	2017.08.21.	nincs	40.320	0	15.189	17,36	4/20
Kiss József utca 8. II. emelet 12.	34699/0/A/16	252 m ²	egyéb helyiség	54.280	54.280	2008.09.30.	2017.09.27.	nincs	50.138	0		15,02	2/24
Rákóczi út 63. földszint	34626/0/A/2	149 m ²	üzlet	29.900	29.900	2015.11.10.	2017.07.20.	van	23.840	0		26,32	4/65
Rákóczi út 59. földszint	34628/0/A/1	382 m ²	üzlet	61.500	61.500	2007.10.29.	2017.06.22.	van	57.467	0		24,87	8/82
Práter utca 58. földszint	35728/17/A/196	176 m ² (valóságban: 197m ²)	egyéb helyiség	26.100	26.100	2014.03.04.	2017.07.20.	van	29.768	0		6,57	6/197
Somogyi Béla utca 10. földszint	36427/0/A/17	43 m ²	iroda	15.100	15.100	2017.04.27.	2017.09.15.	van	11.395	516		21,74	4/21
Rákóczi út 57. földszint 4.	34637/0/A/39	109 m ²	üzlet	43.900	30.500	2017.08.31.	2017.09.08.	van	14.762	0		5,56	12/193



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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. József krt. 19. A lh. I. 3.
36415/0/A/27 hrsz alatti lakásról



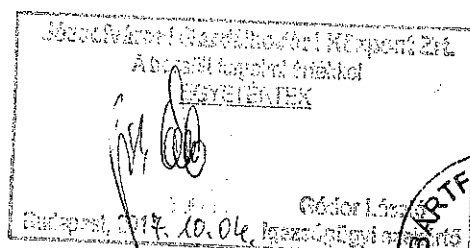
Budapest, 2017. szeptember 27.

11 *[Handwritten signature]*

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Palota negyed	
A lakás alapterülete m ²	83,00
Komfortfokozat	Komfortos
Szobák száma db	2 és fél
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	368 747
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	30 610 000
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	294 997
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	24 480 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	33,57
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	7 390 000



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

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 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, azokért a Megbízó szavatosságát vállal.
- 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. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- 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	Zártsoros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Jelentős
Földterület	
Telek területe	1.591 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 4 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 45 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszáltrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 2,10 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	211/10.000
Alapterülete	83,0 m ²
Belmagassága	4,73 m
Szobák száma	Tulajdoni lap szerint 2 db, szemle alapján 2 és fél szoba
Tájolás	Udvari
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Komfortfokozat	Komfortos, szemle alapján
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés	Gázkonvektor 3 db
Melegvíz	Elektromos bojler 10 l-es és 120 l-es
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra a C lépcsőházban
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, leázott, vakolat omlás

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszoba	Parketta	Festett	
Konyha	Járólap	Csempe + festett	Elektromos tűzhely, 10 l-es elektromos bojler van, mosogató nincs
Kamra	Kőlap	Festett	Belmagasság 2,0 m, fal és mennyezet leázott
WC	Mettlachi	Csempe + festett	
Félszoba	Kőlap + PVC	Festett	Gázkonvektor
Szoba I.	Parketta	Festett	Gázkonvektor
Fürdőszoba - WC	Kőlap	Csempe + festett	Fürdőkád, kézmosó, 120 l-es elektromos bojler, WC
Szoba II.	Parketta	Festett	Gázkonvektor

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	
	Közepes állapotú ház (homlokzatok)
	Nagy belmagasság
	I. emeleti elhelyezkedés

Értékcsökkentő tényezők	
	Udvari tájolás
	Egymásból nyíló szobák
	Falnedvesség, penészedés, mennyezet beázás, repedések
	A konyhában nincs mosogató
	A tűzhely nem használható
	Lelakott, rossz műszaki 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) 2003-2012. 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 NAV Illetékhitvonal, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban 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 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. Érték számítások, lakás értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. József krt. 19. A lh. I. 3.	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. József krt.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		27 600 000	43 000 000	31 900 000	44 000 000	42 000 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	83,00	67,00	110,00	81,00	116,00	103,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	396 751	411 940	390 909	393 827	379 310	407 767
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	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		27 600 000	43 000 000	31 900 000	44 000 000	42 000 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	396 751	411 940	390 909	393 827	379 310	407 767
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.)		jobb	ua.	ua.	rosszabb	jobb
23	Korrektív tényező		0,99	1,00	1,00	1,02	0,99
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	396 629	407 821	390 909	393 827	386 897	403 689
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		jobb	ua.	ua.	rosszabb	jobb
29	Korrektív tényező		0,98	1,00	1,00	1,02	0,99
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektív tényező		0,90	0,95	0,95	0,96	0,90
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	368 747	359 698	371 364	374 136	378 849	359 687
33	Számított forgalmi érték Ft	30 605 980					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	30 610 000					
35	Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 80%	294 997					
36	Számított likvid forgalmi érték Ft	24 484 784					
37	Kerekített likvid forgalmi érték Ft	24 480 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt értéknövekedés valószínűsíthető.

Diszkontálás számítása

Gyorsított kényszerértékesítés	0,85
Ingtalanpiaci bizonytalanság	0,94
Lokációs tényező	0,99
Likviditási tényező	0,79101
Likviditás, kerekítve %	80

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	211
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Teljes földterület m ²	1 591
Az albetétre jutó földterület m ²	33,57
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	220 000
Terület érték (számított) Ft	7 385 422
Terület érték kerekítve Ft	7 390 000

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 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	Közepes 45 %	5 éven túl
5	Közös terület, nyitott folyosók	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
7	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
8	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
9	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
10	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
11	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
12	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	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, gyenge állapotú	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	20 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. A háznak a Somogyi Béla u-ról is van bejárata. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, díszített. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. A lakóházban négy lépcsőház és 4 db lift van. A lépcsők háromkarú, falazatba befogott szerkezetek. A bádigos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

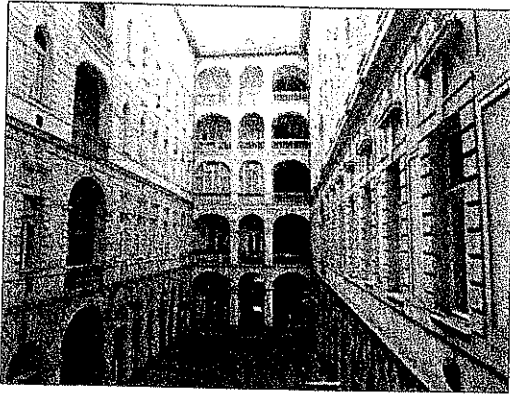
Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésre utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota közepes. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A lakás bejárata az A lépcsőház nyitott folyosójáról, a lifttel szemben nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján kovácsoltvas rács van. A konyhában rossz állapotú elektromos tűzhely és 10 l-es elektromos bojler van, mosogató nincs. A konyhából nyíló kamra belmagassága 2,0 m, falai leáztak. A WC is a konyhából közelíthető meg.

A félszoba az előszobából közelíthető meg, a szobák egymásból nyílnak, mindegyik ablaka udvari tájolású, gázkonvektor fűtésűek. A fürdőszoba-WC az első szobából nyílik, a szellőző aknára nyíló ablakkal. Melegvíz előállításra 120 l-es elektromos bojler szolgál. A nagy belmagasság miatt a lakás galériázható. A lakás gázórája a C lépcsőházban van.

Az ablakok régi típusú, fakeretes, mázolt szerkezetek, egyszeres üvegezéssel, gyenge állapotban. A lakás általános állapota gyenge, felújítandó, a falakon, mennyezeten leázás, penészesedés, vakolat omlás látható.

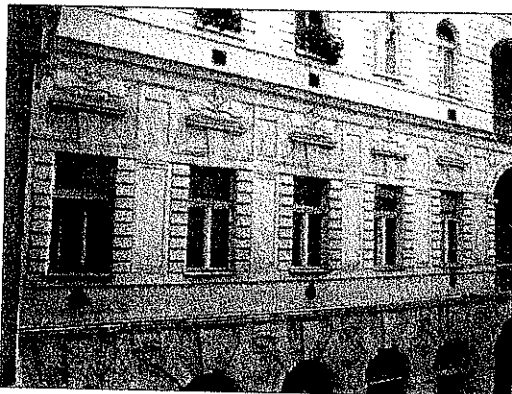
A tartó vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan piacképes.



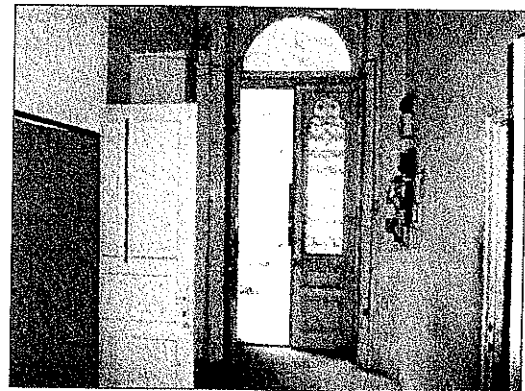
Udvari homlokzat



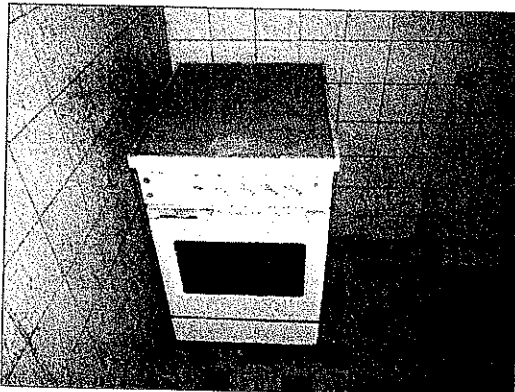
Bejárat a nyitott folyosóról



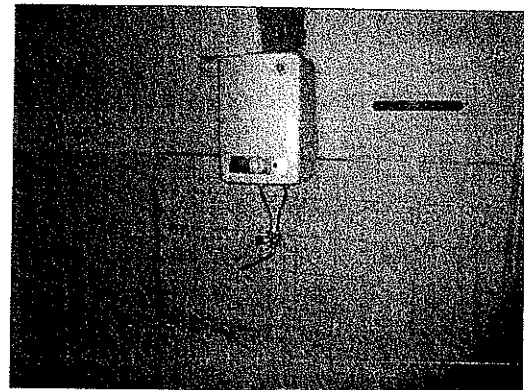
5 db szoba ablak



Előszoba, villanyóra

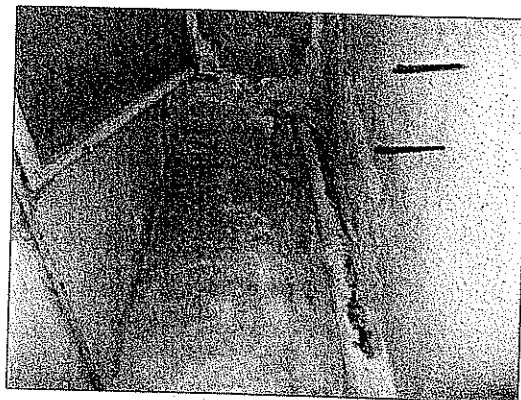
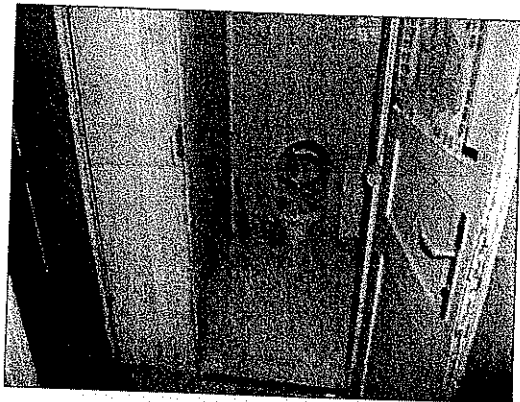


Konyha, elektromos tűzhely

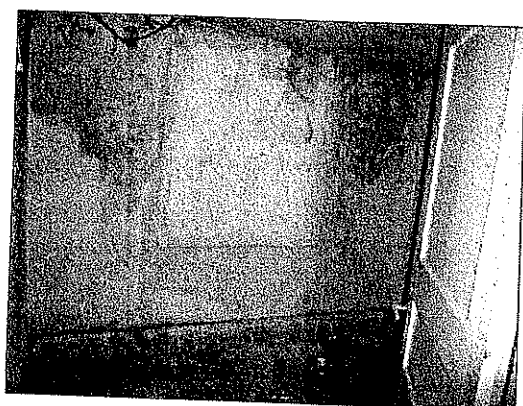


Konyha, 10 l-es elektromos bojler

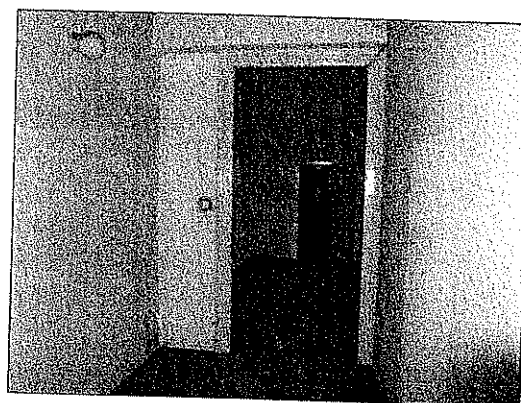
JW



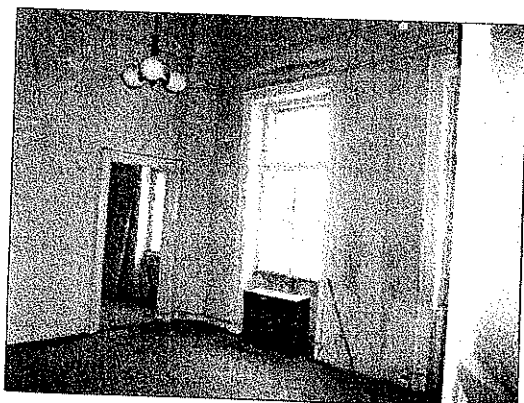
WC, mennyezet leázás



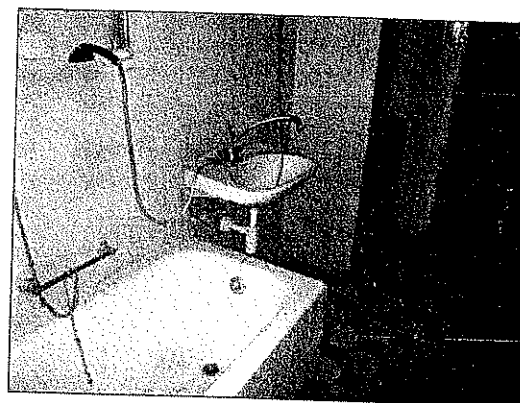
Kamra



Előszoba

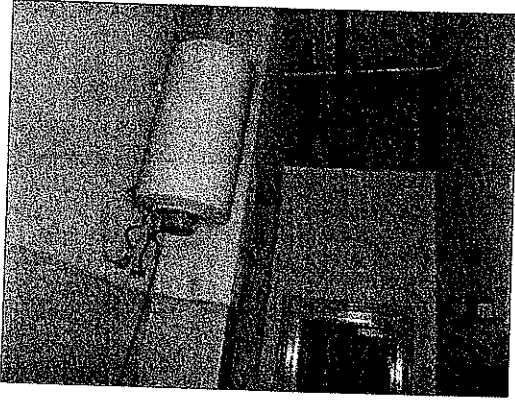


Szoba I.

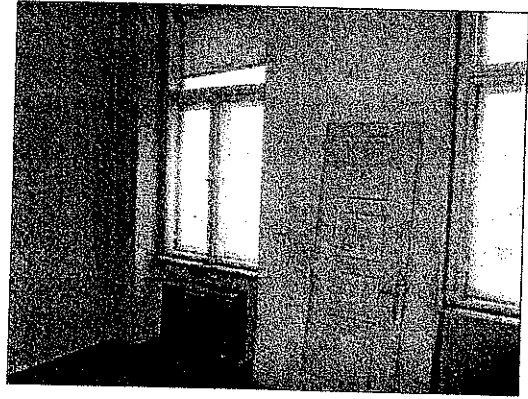


Fürdőszoba, WC

Handwritten signature



Elektromos bojler



Szoba II.



Félszoba

Társasház
alapító okirata

XIII. Az épület alapja, a fő és válaszfalak, vázpillérek, gerendák, födémek, kiváltások, valamint az egyéb közös szerkezeti részek és épületgépészeti berendezések.

XIX. Valamennyi épületben lévő (viz, csatorna, gáz, elektromos, stb.) hálózat a bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, illetve a fogyasztóig.

A közös tulajdon 10.000/10.000-red, azaz Tízezer/Tízezred tulajdoni hányadból áll.

B/ Külön tulajdon

Az egyes öröklakások leírása utána a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasház-öröklakások, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonba maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. A Főv. VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., József krt. 19. (Somogyi B. u. 18.) sz. alatti földszinti bérlemény, földszinti tárgyaló, keverő, átíró, stúdió, raktár, szell. gépház, mosdó, WC és galérián vetítő, klíma, raktár, vágó, közlekedő, mosdó, zuhanyozó, WC helyiségekből álló 130.56 m² (kerekítve: 131 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 334/10.000 hányadrész.

2. A Főv. VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., József krt. 19. (Somogyi B. u. 18.) sz. alatti földszinti üzlet, földszinti eladótér, raktár és galérián öltöző, közlekedő, raktár, WC helyiségekből álló 141.03 m² (kerekítve: 141 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 359/10.000 hányadrész.

3. A Főv. VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., József krt. 19. (Somogyi B. u. 18.) sz. alatti földszinti üzlet tároló, üzlet helyiségekből álló 9.00 m² (kerekítve: 9 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 23/10.000 hányadrész.

Budapest VIII. ker. József krt. 19. (Somogyi B. u. 18.) sz.

Társasház
alapító okirata

ALA

I. Általános rendelkezések

1993. MÁJ 27

Budapest, VIII. kerületi 1716 számú tulajdoni lapon 36415 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, VIII., József krt. 19. (Somogyi Béla u. 18.) sz. alatti a Budapest Főv. VIII. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969.(IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969.(IX.30.) Korm. sz. rendelet, a 15/1991. sz. Főv. Közgyűlés Rendelete és a 17/1992. sz. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat rendelete alapján értékesítve - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkorit tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostárak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I-XIX. feltüntetett és a 2. szám alatt melléklet műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések. (Az 1. és 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkákhoz szükséges.)

Melléklet:	Osztály:	Előszám:
Értékelt:	Szám:	

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1097-06-11	Szám: 10975	
Melléklet:	Osztály:	Előszám:
		543

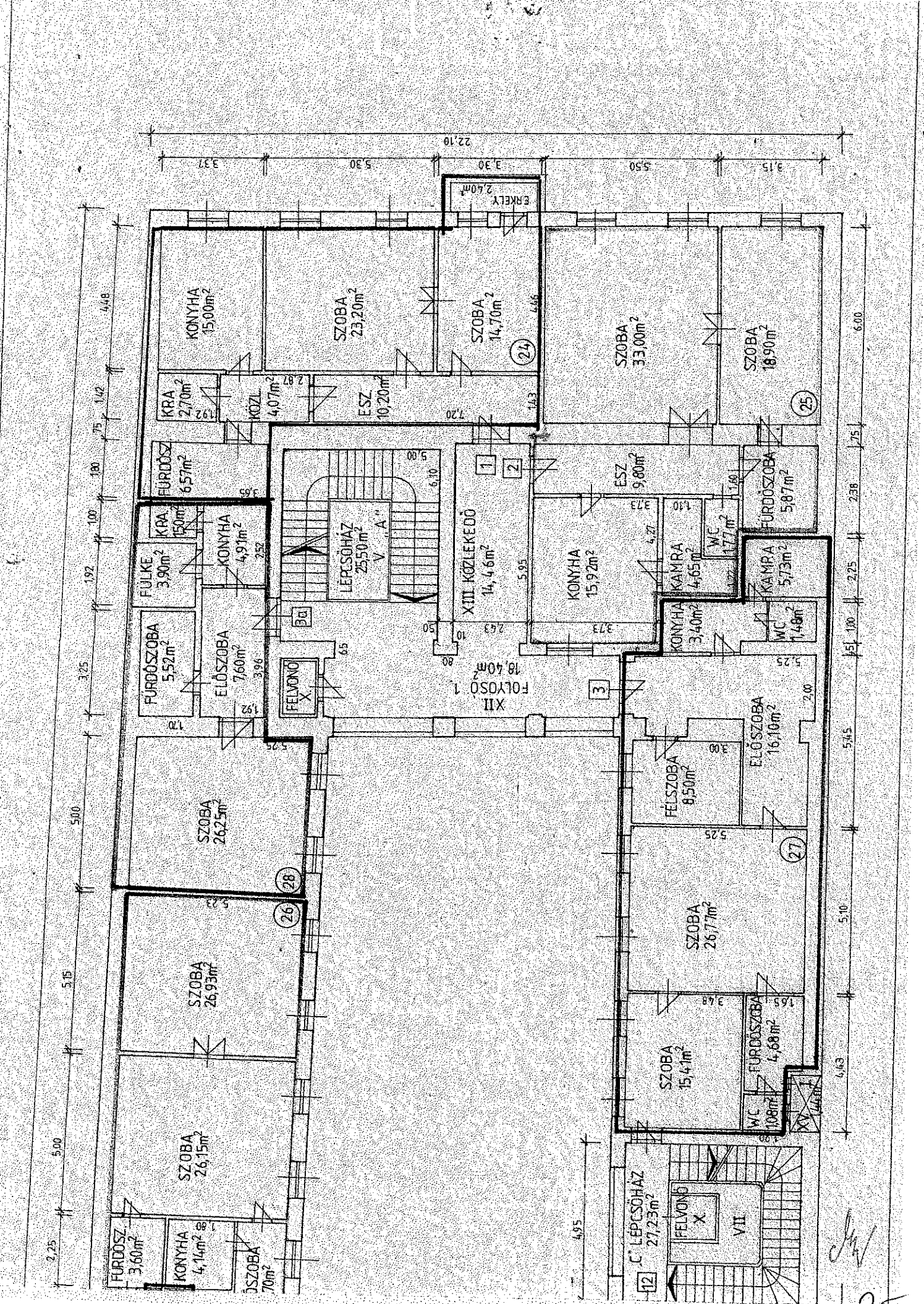
A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

I.	Telek	1591.00 m ²
II.	Pincei tárolók (1-47)	437.00 m ²
III.	Pincei közlekedők (1-11)	221.50 m ²
IV.	Légoltalmi óvóhelyek	140.59 m ²
V.	"A" lépcsőház földszinten	17.50 m ²
	szintenként 4 x 25.50 m ²	102.00 m ²
	összesen	119.50 m ²

EVETEXT KFT.

-1-

JW
29



Handwritten signature and the number 25.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok, Út 99 1519 Budapest, Tel 415

Oldals 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelési szám: 8300034/43 8490/2017
2017.09.28

BUDAPEST VIII. KER.

Boltterület 36615/0/A/27 helyrajzi szám

1090 BUDAPEST VIII. KER. József körút 17. lh.sz. 1. emelet. Ajtó: 3. "felhívóajtókat alakt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Sfél	eszméi hányad	tulajdoni forrás
Lakás	63	3 0	2/1/36000	örökösánnyat
Bejegyző határozat: 993804/1993/1993.03.10				

2. bejegyző határozat: 144707/1993/1993.05.27
Tárcsashát
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, árkeresési idő: 144792/1993/1993.03.27
jogcím: eredeti felvitel
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 144783/1993/1993.05.27
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖRKÖSÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Sároca utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városhal köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. II. János Pál pápa tér 1. III. 6.
34702/0/A/32 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2017. szeptember 20.

27 *AW*

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Népszínház negyed

A lakás alapterülete m²

38,00

Komfortfokozat

Komfortos

Szobák száma db

1 + alköv

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

329 105

A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft

12 510 000

Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m²

263 284

Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft

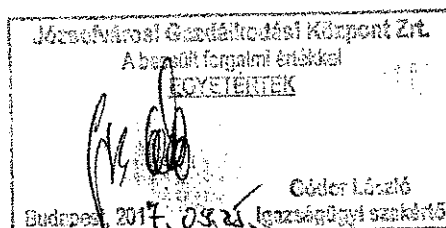
10 000 000

Az albetétre jutó földterület nagysága m²

14,57

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

3 200 000



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

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 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, azokért a Megbízó szavatosságot vállal.
- 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. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- 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 rászünkre.
- 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	Zártsoros
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	1079 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. első fele
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Szilárd közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	135/10.000
Alapterülete	38,0 m ²
Belmagassága	2,62 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Utcai, térre tájolt
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz, III. emelet, lift nincs
Komfortfokozat	Komfortos, szemle alapján
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra nincs
Fűtés	Gázkonvektor, nem csatlakozik a kéménybe
Melegvíz	Gázbojler, régi, használhatatlan
Gázvezeték	Mérőóra piros plombával lezárva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, szennyezett, felújítandó, repedt, penészes

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszoba	Szőnyegpadló	Festett	
Konyha	Kőlap + PVC	Csempe + festett	Régi gáztűzhely, mosogató
Fürdőszoba	PVC	Csempe + festett	Fürdőkád, kézmosó, régi gázbojler
WC	Szőnyegpadló	Festett	
Alkóv	Szőnyegpadló	Festett	Gázkonvektor, nincs a kéménybe bekötve
Szoba II.	Szőnyegpadló	Festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Térre tájolt lakóház
	Térre tájolt ablakok
Értékcsökkentő tényezők	III. emelet. lift nincs
	Gázóra piros plombával lezárva
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések
	Lelakott, rossz műszaki állapot, felújítandó felületképzések, berendezések, szerelvények

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) 2003-2012. 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 NAV Illetékhatósági, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban 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 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. Érték számítások, lakás értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. II. János Pál pápa tér 1. III. 6.	VIII. Nép-színház u.	VIII. Nép-színház u.	VIII. Nép-színház u.	VIII. Nép-színház u.	VIII. Örczy út
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		20 400 000	17 000 000	15 300 000	18 000 000	18 900 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	38,00	52,00	49,00	43,00	47,00	50,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	371 208	392 308	346 939	355 814	382 979	378 000
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	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		20 400 000	17 000 000	15 300 000	18 000 000	18 900 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	371 208	392 308	346 939	355 814	382 979	378 000
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a területen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
19	Korrektíós tényező		1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	rosszabb	rosszabb	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,02	1,02	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		jobb	ua.	ua.	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,98	1,00	1,00	0,98	0,98
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	376 794	392 151	360 955	370 189	382 826	377 849
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
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		0,90	0,95	0,95	0,90	0,90
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	329 105	335 289	325 762	334 095	327 316	323 061
33	Számított forgalmi érték Ft	12 505 974					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	12 510 000					
35	Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 80%	263 284					
36	Számított likvid forgalmi érték Ft	10 004 779					
37	Kerekített likvid forgalmi érték Ft	10 000 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt értéknövekedés valószínűsíthető.

Diszkontálás számítása

Gyorsított kényszerértékesítés	0,85
Pénzpiaci és hitelválság hatása	0,99
Kerületi ingatlanok iránti kereslet hiánya	0,95
Likviditási tényező	0,799425
Likviditás, kerekítve %	80

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	135
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Teljes földterület m ²	1 079
Az albetétre jutó földterület m ²	14,57
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	220 000
Terület érték (számított) Ft	3 204 630
Terület érték kerekítve Ft	3 200 000

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 40 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
7	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
8	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	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 20 %	2-5 éven belül

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gyenge állapotú	20 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	10 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	10 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	10 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	10 %
Gázhálózat	Gázóra piros plombával lezárva	0 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	10 %

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század első felében épült, zárt soros, keretes, sarok beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, szilárd közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az eredetileg kétemeletes épületre később építették a 3. emeletet. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. A függőfolyosók acéltartók közötti vb. lemezek. A tetőhéjalás az épület belső, kétemeletes részén újszerű, a háromemeletes részén javított, az ereszesdeszkázat és az ereszcsonna gyenge állapotú. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. A lépcső háromkarú, falazatba befogott szerkezet az alsó két emeleten vörös márvány, a harmadik emeleten műkö lépcsőfokokkal. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota gyenge, további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

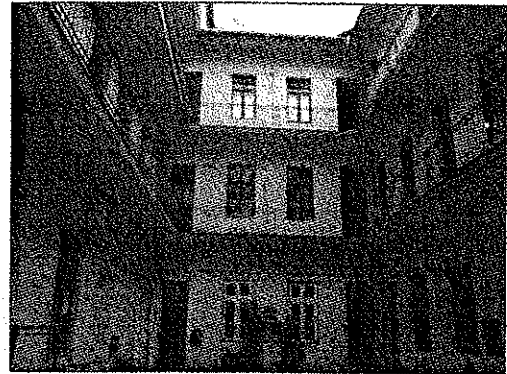
A lakás bejárata a függőfolyosóról nyíló előtérből közelíthető meg, teli fa, kémlelő ablakos bejárati ajtaja van. Az előszobából nyíló konyhában két főzőlapos régi gáztűzhely és konyhabútorba épített egymedencés zománcozott mosogató van. A berendezések régi, leromlott állapotúak, nem használhatók. A fürdőszobában kisméretű, régi, piszkos, kopott zománcos fürdőkád, és régi, használhatatlan, a kéménybe nem csatlakozó gázbojler található. A kézmosó leszakadt, a fali gáz hőszigetelő nem használható. Csempék hiányoznak, a felületképzések felújítandók.

A WC külön helyiségben van, piszkos, felújítandó. Az alkóv és a szoba szőnyegpadló burkolata piszkos, cserélendő. Fűtésre kéményes gázkonvektor szolgál. A kémény cső hiányzik, a gázóra piros plombával lezárva. Az ablakok régi típusú, korhadt, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. A falakon repedések, penészedés látszik, a burkolatok felújítandók.

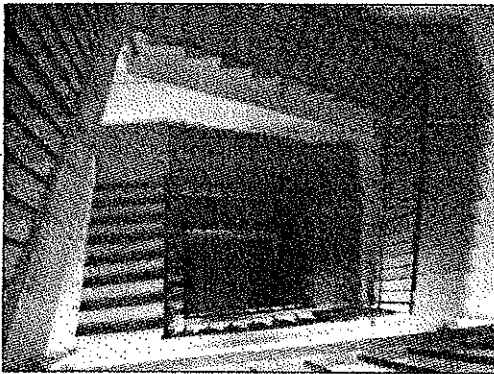
A takart vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.



Kapualj



Udvar, függőfolyosók



Lépcsőház



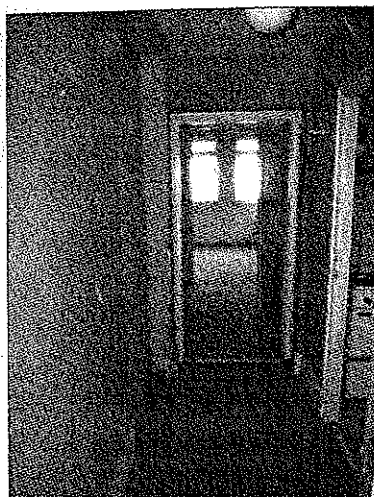
Tető héjalás, kémények



Előtér, bejárat



Bejárat



Előszoba



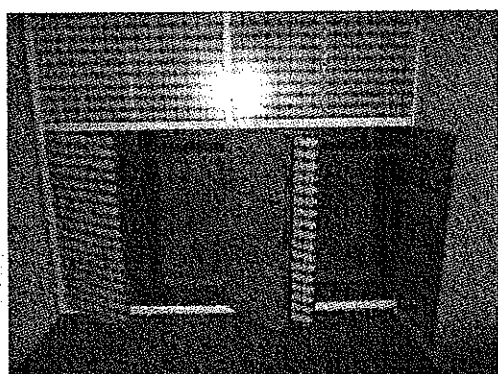
Fürdőszoba, gázbojler



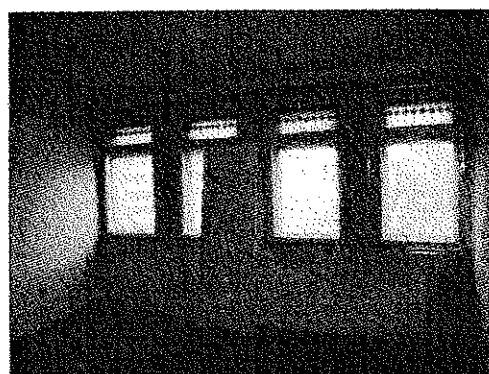
WC



Gáztűzhely, mosogató



Alkóv, beépített szekrény



Szoba, térre tájolt ablakok

JWT

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1997 JUL 29	Szám:	
Melléklet:	Osztály:	Előszám:

FŐVÁROSI KERÜLETEK FŐLOHIVATALA

Érkezés
ideje:

1995 APR 10.

Ügyirat
száma

Előirat
száma:

Melléklet:

Előadó:

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, VIII. Köztársaság tér 1.

hrsz: 34702 tul.lap.sz.: 220

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁJA

IKTATÓSZÁM: 5304/0

ÉRKEZÉS:

1995-05-11

ELINTÉZÉSI

HATÁRIDŐ:

MELLÉKLET:

ELŐADÓ:

Tartalom: Alapító okirat

Saját old

[Handwritten signature]

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ Közös tulajdon.

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

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1079 m² területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapu.

IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók, erkély szerkezetek.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonu ingatlanok fogyasztásmérőjéig.

- gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonu ingatlanok fogyasztó berendezéséig,

- vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonu ingatlanok lecsatlakozó vezetékig.

./.

31./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 31.szám-
mal jelölt, a természetben "III.emelet 5.sz.alatti,
előszoba, kamra, konyha, fürdőszoba, közlekedő, szoba
helyiségekből álló öröklakás, 36 m2 alapterülettel,
valamint a közös tulajdonból

141/10.000 hányad.

32./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 32.szám-
mal jelölt, a természetben "III.emelet 6.sz.alatti
előszoba, fürdőszoba, konyha, WC, hall, 1 szoba helyi-
ségekből álló öröklakás, 38 m2 alapterülettel, vala-
mint a közös tulajdonból

147/10.000 hányad.

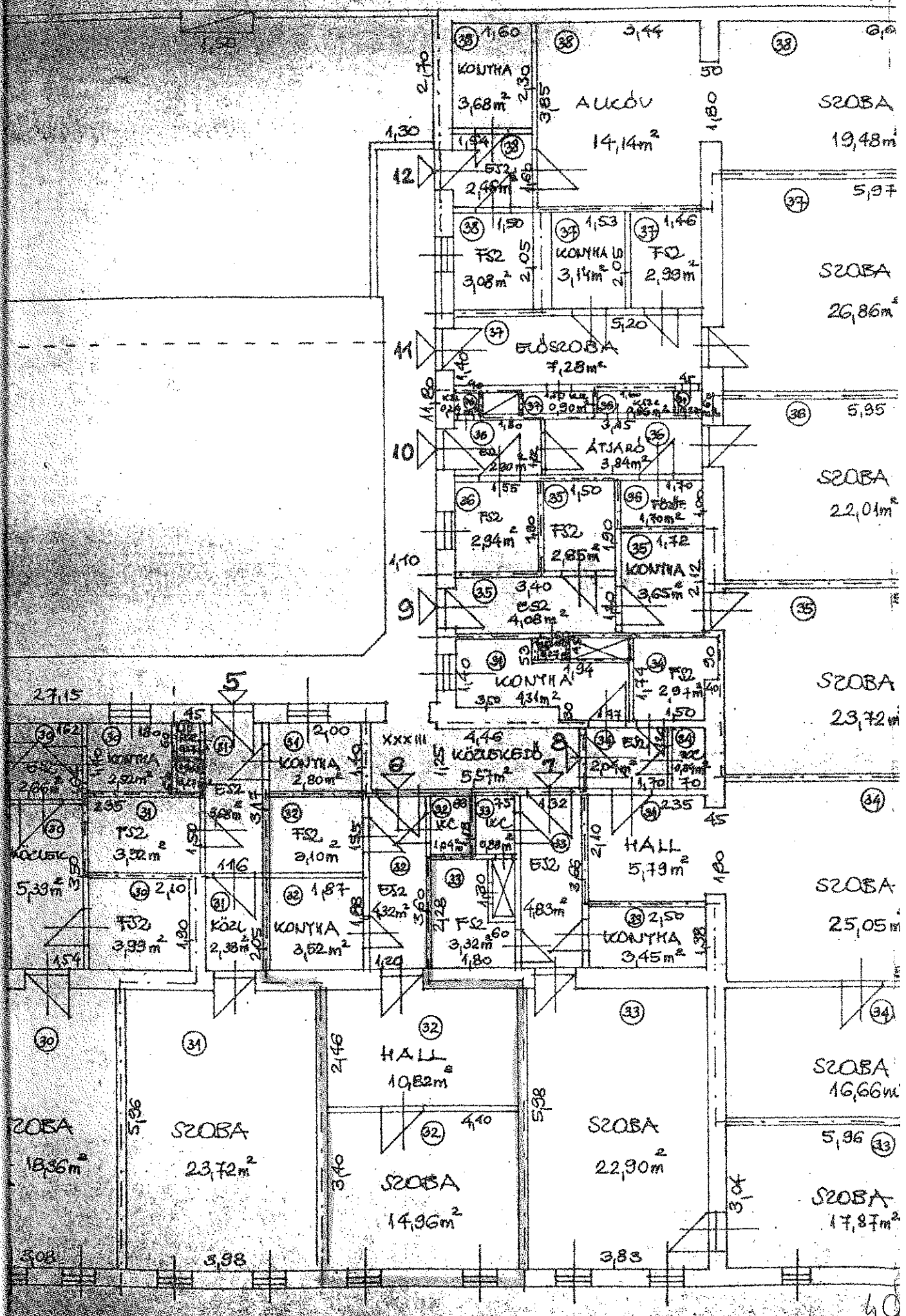
33./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 33.szám-
mal jelölt, a természetben "III.emelet 7.sz." alatti,
előszoba, WC, fürdőszoba, konyha, 2 szoba helyiségek-
ből álló öröklakás, 53 m2 alapterülettel, valamint a -
közös tulajdonból

207/10.000 hányad.

34./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 34.szám-
mal jelölt, a természetben "III.emelet 8.sz." alatti,
előszoba, WC, fürdőszoba, konyha, hall, 2 szoba helyi-
ségekből álló öröklakás, 58 m2 alapterülettel, vala-
mint a közös tulajdonból

224/10.000 hányad.

Handwritten signature



Room Number	Room Name	Area (m ²)	Dimensions
38	KONYHA	3,68	1,60 x 2,30
38	AULÓV	14,14	3,44 x 4,10
38	SZOBA	19,48	5,97 x 3,26
37	FŐZŐ	2,93	1,53 x 1,96
37	KONYHA	3,14	1,53 x 2,05
37	FŐZŐ	2,93	1,46 x 2,01
37	SZOBA	26,86	5,97 x 4,50
37	FŐSZOBA	7,28	5,20 x 1,40
36	ÁTVÁR	3,84	2,20 x 1,74
36	SZOBA	22,01	5,95 x 3,70
35	FŐZŐ	2,94	1,55 x 1,90
35	FŐZŐ	2,85	1,50 x 1,90
35	KONYHA	3,65	1,72 x 2,12
35	SZOBA	23,72	5,95 x 4,00
34	KONYHA	4,31	3,40 x 1,26
34	FŐZŐ	2,97	1,50 x 1,98
34	KÜZÖNKESŐ	5,57	4,46 x 1,25
34	HALL	5,79	2,10 x 2,75
34	SZOBA	25,05	5,96 x 4,20
32	KONYHA	2,80	2,00 x 1,40
32	FŐZŐ	2,10	1,16 x 1,81
32	KÖZL.	2,38	1,30 x 1,83
32	KONYHA	3,52	1,87 x 1,88
32	FŐZŐ	3,32	1,80 x 1,84
32	KONYHA	3,45	2,50 x 1,38
32	HALL	10,82	4,10 x 2,64
32	SZOBA	14,96	3,70 x 4,04
32	SZOBA	22,90	3,83 x 5,98
30	SZOBA	18,36	3,08 x 5,96
31	SZOBA	23,72	3,98 x 5,96
33	SZOBA	5,96	3,04 x 1,96
34	SZOBA	17,87	3,83 x 4,67

JW

Nem hiteles tulajdoni lap

Ner

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Olda

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/433252/2017

2017. 09. 14

BUDAPEST VIII. KER.

alterület 34702/0/A/32 helyrajzi szám

1091 BUDAPEST VIII. KER. II. János Pál pápa tér 1. 3. emelet. ajtó: 6.

I. RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	38	1 0	147/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.12

törölő határozat: 72063/1/2007.

lakás	38	1 0	135/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 72063/1/2007/06.12.07

bejegyző határozat: 81491/1995/1995.04.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 81491/1995/1995.04.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 81491/1995/1995.04.10

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FOLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Baross út 63-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

ÖRÖKÖZET

W

42



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. Kőrös u. 3/B. fsz. 8.
36078/0/A/10 hrsz alatti lakásról



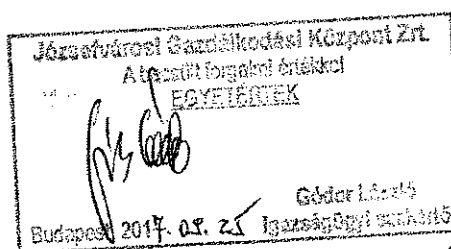
Budapest, 2017. szeptember 20.

43
[Handwritten signature]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Orczy negyed	
A lakás alapterülete m ²	23,00
Komfortfokozat	Komfort nélküli
Szobák száma db	1
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	196 056
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	4 510 000
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	156 845
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	3 610 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	20,59
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	3 910 000



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

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 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, azokért a Megbízó szavatosságát vállal.
- 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. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- 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	710 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés, aládúcolás
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	29/1.000
Alapterülete	23,0 m ²
Belmagassága	3,60 m, a galéria alatt 1,70 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Udvari
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Komfortfokozat	Komfort nélküli, szemle alapján, a közös WC-t a lakók lezárták
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Nincs, mérőóra leszerelve
Vízellátás	Nincs, víz lezárva
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Elektromos bojler, nem működik
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, piszkos

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Konyha	PVC	Csempe + festett	Nincs tűzhely és mosogató, az elektromos bojler nem működik
Szoba I.	PVC	Festett	Nincs fűtés

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
----------------------	--------------

Értékcsökkentő tényezők	A ház gyenge állapotú, aládúcolt
	Földszinti, udvari fekvés
	Komfort nélküli lakás, WC használat nincs
	Közművek nincsenek (elektromos, víz, gáz)
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések
	Lelakott, rossz műszaki 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) 2003-2012. 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 szemlélt tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban 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 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. Érték számítások, lakás értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Kőrös u. 3/B. fsz. 8.	VIII. Kőrös u.	Illés u.	VIII. Dugonics u.	VIII. Diószegi S. u.	VIII. Diószegi S. u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		13 800 000	10 400 000	9 600 000	12 600 000	10 200 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	23,00	42,00	32,00	27,00	38,00	31,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	333 948	328 571	325 000	355 556	331 579	329 032
8	Ingtatlan jellege	Önkörm. 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	Önkörm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		13 800 000	10 400 000	9 600 000	12 600 000	10 200 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	333 948	328 571	325 000	355 556	331 579	329 032
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	jobb	jobb	ua.	ua.
19	Korrektív tényező		1,00	0,98	0,98	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektív tényező		0,98	0,98	-0,95	0,98	0,98
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		ua.	ua.	jobb	jobb	jobb
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	0,98	0,98	0,98
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	318 597	322 000	312 130	324 402	318 448	316 003
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		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	ua.
31	Korrektív tényező		0,80	0,80	0,70	0,75	0,75
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	196 056	208 656	202 260	183 936	193 457	191 972
33	Számított forgalmi érték Ft	4 509 293					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	4 510 000					
35	Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 80%	156 845					
36	Számított likvid forgalmi érték Ft	3 607 434					
37	Kerekített likvid forgalmi érték Ft	3 610 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt értéknövekedés valószínűsíthető.

Diszkontálás számítása

Gyorsított kényszerértékesítés	0,85
Pénzpiaci és hitelválság hatása	0,99
Kerületi ingatlanok iránti kereslet hiánya	0,95
Likviditási tényező	0,799425
Likviditás, kerekítve %	80

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	29
Közös tulajdoni hányad nevező	1 000
Teljes földterület m ²	710
Az albetétre jutó földterület m ²	20,59
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	190 000
Terület érték (számított) Ft	3 912 100
Terület érték kerekítve Ft	3 910 000

Az épület műszaki állapota

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

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Befalazva	0 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	10 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	10 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	10 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	0 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Nincs	0 %

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes, sarok beépítéssel, téglalap alapozással, szigetefelületen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat a földszinten vakolt, színezett, az emeleten klinkertégla burkolatú. A függőfolyosók kőkonzolos kőlemezek. A függőfolyosó a kapualjnál aládúcolt, az ereszdeszkázat és az ereszcsonna korhadt, rossz állapotú. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. A lépcső ívelt karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésre utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek láthatók, a kapualjat és a függőfolyosót aládúcolták. A lakóház általános állapota gyenge, további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A komfort nélküli lakás bejárata az udvarról nyílik, ajtaját befalazták, acél rácsot szereltek fel. A konyhában nincsenek a szokásos berendezési tárgyak. Az elektromos bojler fűtését szét szedték, a lakásban elektromos áram nincs, nem működik. A vizet elzárták, csapok és gázvezeték nincs. A lakásban beépített fűtés nincs. A lakók elmondása szerint az udvarból nyíló közös WC-t lezárták, jelen állapotban nem lehet használni.

A lakásban egy 10,0 m²-es, a szobából a konyhába átnyúló galéria van. A galéria gyenge minőségű, műszaki tervet nem láttunk, statikai vizsgálata szükséges. A szoba ablakát is be falazták. A felületképzések piszkosak, felújítandók. A körítő falakon vizesedés, a mennyezeten repedések látszanak. A lakás a szerkezetkésznél gyengébb állapotú.

A takart vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő.



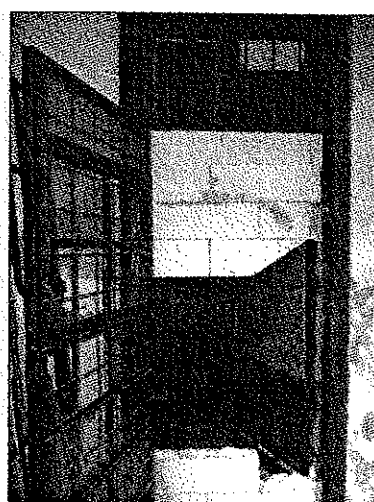
Kapualj, függőfolyosó aládúcolás



Udvari homlokzat, függőfolyosó



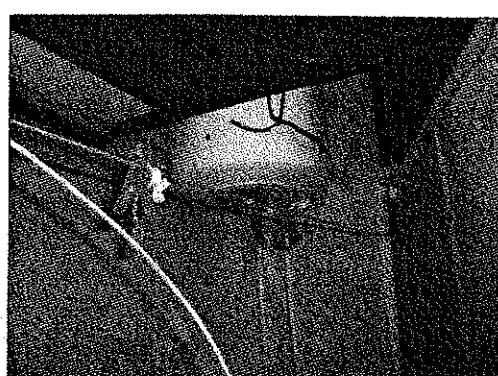
Lépcsőház



Udvari bejárat



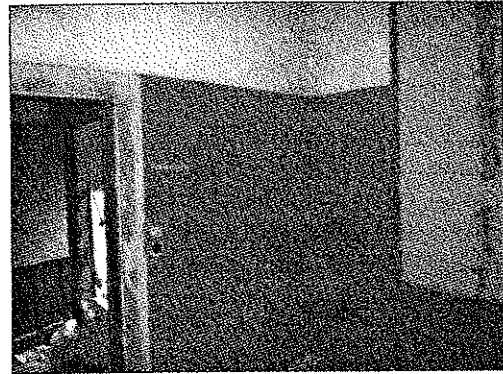
Konyha



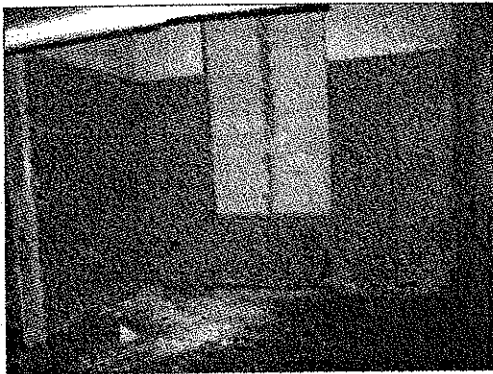
Elektromos bojler



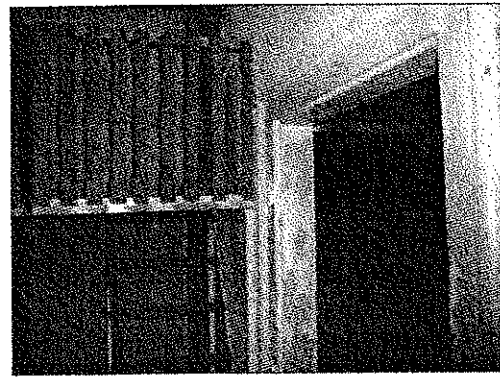
Konyha



Szoba



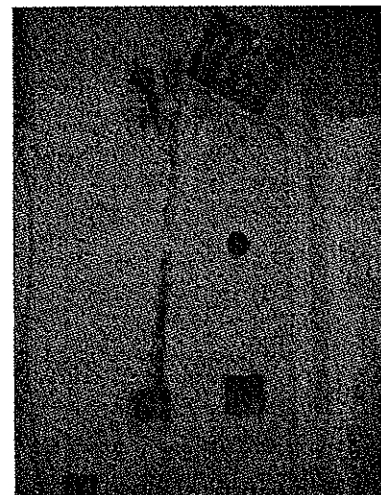
Szoba, ablak befalazva



Szoba, galéria



Galéria



Villanyóra helye

Jay

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. KÖRIS u. 3/b. sz.

Hrsz.: 36078

Tlsz.:

Tartalom: Alapító okirat: 18 lap

Műszaki leírás: 10 lap

Tervrajzok: 1 - 4 -ig

JW

Budapest, VIII. ker. Köris u. 3/b. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.(II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. tulajdoni lapon 36078 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 710 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Köris u. 3/b. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ör u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 710 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

KÜLÖN TULAJDONOK:

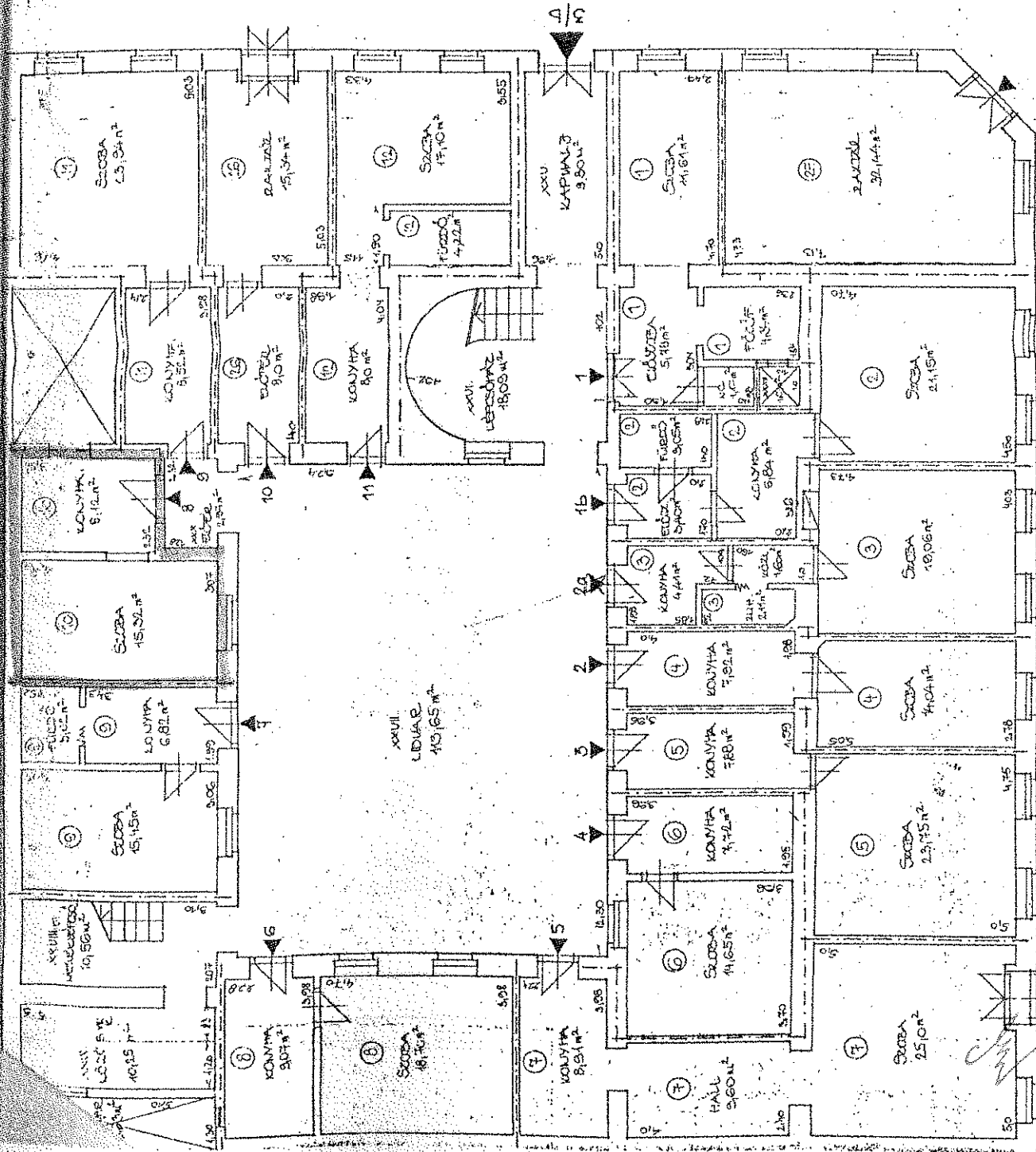
- 1 FÉL 1. SZ. LAKÁS 22,00 m²
- 2 FÉL 1b SZ. LAKÁS 27,44 m²
- 3 FÉL 2.0 SZ. LAKÁS 25,18 m²
- 4 FÉL 2. SZ. LAKÁS 21,58 m²
- 5 FÉL 3. SZ. LAKÁS 24,60 m²
- 6 FÉL 4. SZ. LAKÁS 22,87 m²
- 7 FÉL 5. SZ. LAKÁS 43,51 m²
- 8 FÉL 6. SZ. LAKÁS 27,77 m²
- 9 FÉL 7. SZ. LAKÁS 25,29 m²
- 10 FÉL 8. SZ. LAKÁS 23,44 m²
- 11 FÉL 3. SZ. LAKÁS 22,46 m²
- 12 FÉL 4. SZ. LAKÁS 22,32 m²
- 13 FÉL 5. SZ. LAKÁS 23,34 m²
- 14 FÉL 1. BALKON 32,44 m²

KÖZÖS FEÜLSZÍVEK:

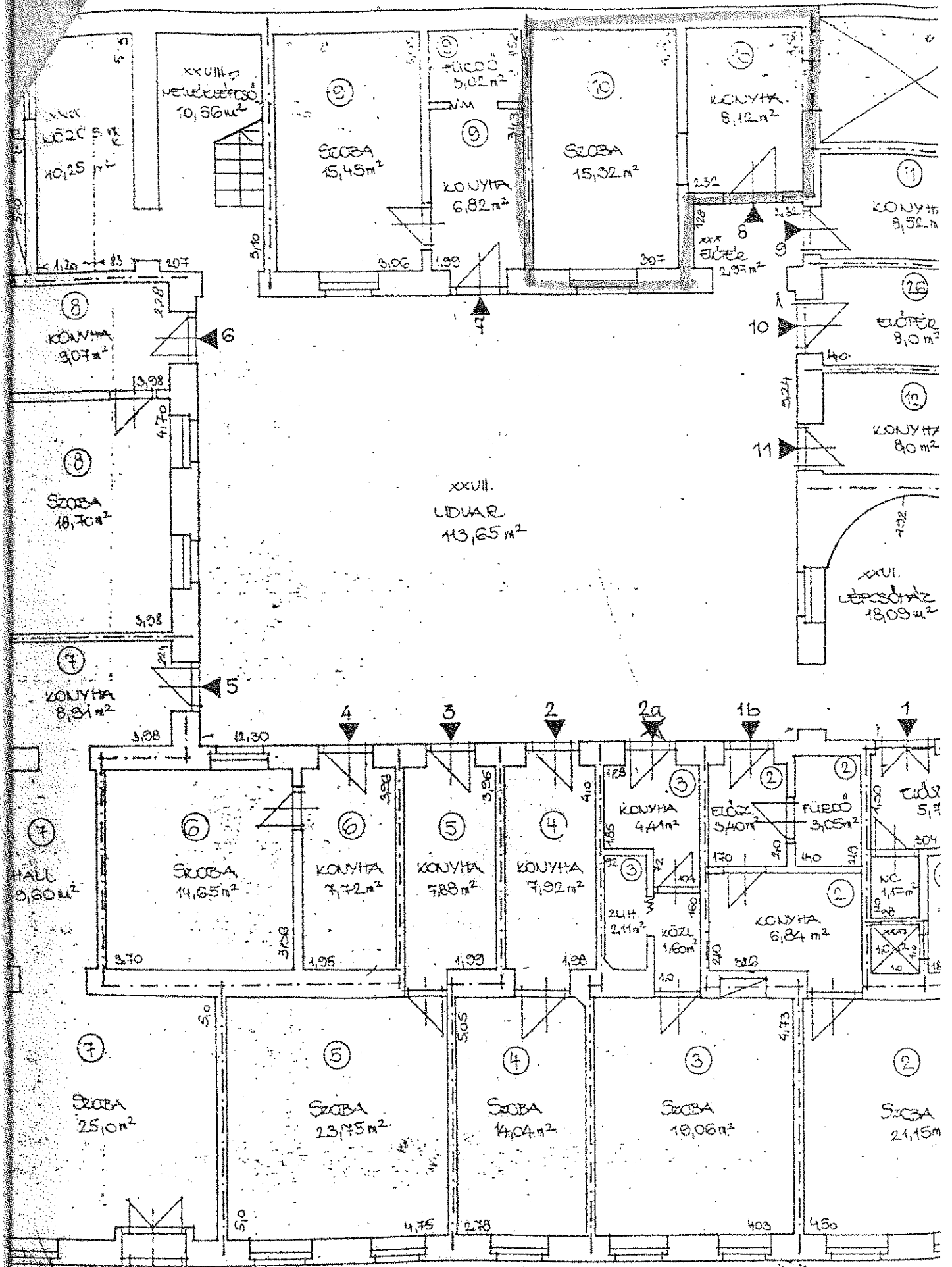
- XXV. KAPUVALJ 9,90 m²
- XXVI. DÉRÉSKÉNY 19,00 m²
- XXVII. UDVAR 43,65 m²
- XXVIII. UDVAR 10,86 m²
- XXIX. KÖZÖS WC-K 10,25 m²
- XXX. EMÉTER 2,97 m²
- XXXI. VIL. UDVAR 6,60 m²
- XXXII. VIL. UDVAR 4,00 m²

ÉP. CÍME:	HRSZ.
EP. VIII. KÖRIS U. 9/b	36078
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	M 1:10
RÉSZLETE	F. 2

KÖRIS UTCA



KÁLVÁRIA UTCA



KÁLVÁRIA UTCA 56

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI. Budaikerületi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/433268/2017

2017.09.14

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 36078/0/A/10 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kőrös utca 3/B. Földszint. ajtó: 0. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb beálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	23	1 0	29/1000	önkormányzat
-------	----	-----	---------	--------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 56355/1996/1996.02.15

Darabok

Az állás ingatlannal tartoznak az alá írt okiratban meghatározott felvisegek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 56355/1996/1996.02.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246917/1993/1993.12.06

jogcím eredeti felvétel: 56355/1996/1996.02.15

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten mark

W



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városhal köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Bérkocsis u. 29. III. 1.
34955/0/A/20 hrsz alatti lakásról



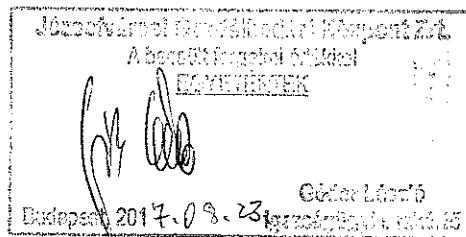
Budapest, 2017. augusztus 21.

58

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Csarnok negyed	
A lakás alapterülete m ²	83,00
Komfortfokozat	Komfortos
Szobák száma db	3
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	293 134
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	24 330 000
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	234 507
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	19 460 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	32,52
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	6 500 000



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

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 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, azokért a Megbízó szavatosságát vállal.
- 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. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- 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	Zártsoros, Tolnai Lajos u. sarkán
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	484 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 2 em. + tetőtéri III. em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 35 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszárepidés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	672/10.000
Alapterülete	83,0 m ²
Belmagassága	2,97 m
Szobák száma	3 db
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz, III. emelet, lift nincs
Komfortfokozat	Komfortos, szemle alapján
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van, víz lezárva
Fűtés	Héra cserépkályha gázégő, Calor fali fűtőkészülék
Melegvíz	Nincs, bojler leszerelve
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott

JW

G1

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszoba	Parketta	Festett	
Konyha	Kőlap	Festett	Gáztűzhely és mosogató, rossz állapotban, csap nincs
WC	Járólap	Csempe + festett	WC tartály nincs
Fürdőszoba	Járólap	Csempe + festett	Fürdőkád, kézmosó
Szoba I.	Parketta	Festett	Héra cserépkályha gázégő
Szoba II.	Parketta	Festett	Nincs fűtés
Szoba III.	Parketta	Festett	Héra cserépkályha gázégő
Gardrób	Parketta	Festett	Nincs ablaka

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Utcai tájolás
----------------------	---------------

Értékcsökkentő tényezők	A lakóház gyenge állapota
	III. emelet, lift nincs
	Beázás, repedések
	Csapok, készülékek leszerelve
	Lelakott, rossz műszaki 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) 2003-2012. 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 NAV illetékhivatalt, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban 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 érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel 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. Érték számítások, lakás értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Bérkocsis u. 29. III. 1.	VIII. Bérkocsis u.	VIII. Bérkocsis u.	VIII. Bérkocsis u.	VIII. Tolnai L. u.	VIII. Vig u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		28 700 000	25 300 000	33 000 000	27 500 000	28 900 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	83,00	82,00	74,00	96,00	83,00	78,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	347 496	350 000	341 892	343 750	331 325	370 513
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	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		28 700 000	25 300 000	33 000 000	27 500 000	28 900 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	347 496	350 000	341 892	343 750	331 325	370 513
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		jobb	ua.	jobb	ua.	jobb
21	Korrekciós tényező		0,98	1,00	0,95	1,00	0,90
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,90	0,95	0,95	0,95	0,90
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	311 721	308 700	324 797	310 234	314 759	300 115
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,90
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)	293 134	293 265	308 557	294 723	299 021	270 104
33	Számított forgalmi érték Ft	24 330 122					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	24 330 000					
35	Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 80%	234 507					
36	Számított likvid forgalmi érték Ft	19 464 098					
37	Kerekített likvid forgalmi érték Ft	19 460 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt értéknövekedés valószínűsíthető.

Diszkontálás számítása

Gyorsított kényyszerértékesítés	0,85
Pénzpiaci és hitelválság hatása	0,99
Kerületi ingatlanok iránti kereslet hiánya	0,95
Likviditási tényező	0,799425
Likviditás, kerekítve %	80

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	672
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Teljes földterület m ²	484
Az albetétre jutó földterület m ²	32,52
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	200 000
Terület érték (számított) Ft	6 504 960
Terület érték kerekítve Ft	6 500 000

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 40 %	2-5 éven belül
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
7	Udvari homlokzat, 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 20 %	2-5 éven belül
13	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
14	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, gyenge állapotú	20 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	20 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	20 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	10 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	10 %

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes, sarok beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. A függőfolyosók acél tartók közötti vb. lemezek. Az ereszdéskázat és az ereszcsonna korhadt, rossz állapotú. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső két ill. három karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján OSB lapok vannak. A konyhában zománcozott mosogató, és rossz állapotú gáztűzhely van, a vízcsapot leszerelték. A fürdőszobában beépítetlen fürdőkád, kézmosó és béleletlen kéménybe kötött Calor fűtőkészülék van, a bojler leszerelték. A vízvezetékek burkolása és a csempe burkolat helyenként hiányzik. A külön helyiségben levő WC-ben nincs tartály.

A szobák utcai tájolásúak, Héra cserépkályha gázégő fűtés a szélsőkben van. A jobb oldali szoba a fürdőszobából is megközelíthető, a bal oldali szoba csak a középsőből. Ennek a szobának az ablak melletti falait gipszkartonnal fedték, glettelése, festése nincs. A villanykapcsolók helyenként hiányoznak.

A gardrónnak nincs ablaka.

A körítő falakon vizesedés, repedések, a mennyezeten beázás, repedések látszanak. Az ablakok mázolója kopott, az üvegek törtek.

A takart vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.



Lépcsóház



Függőfolyó



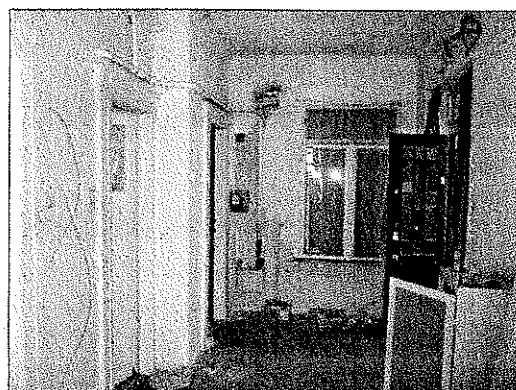
Tető, kémények



Bejárat, előszoba, konyha ablak



Előszoba



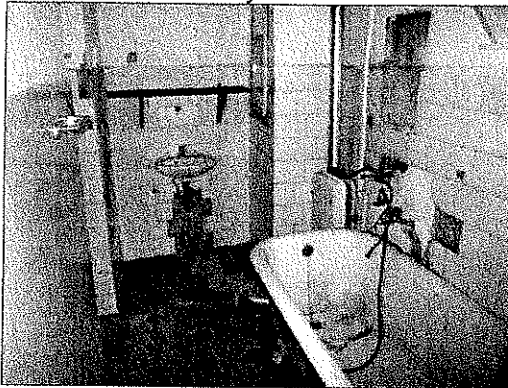
Handwritten signature and number 66



Konyha



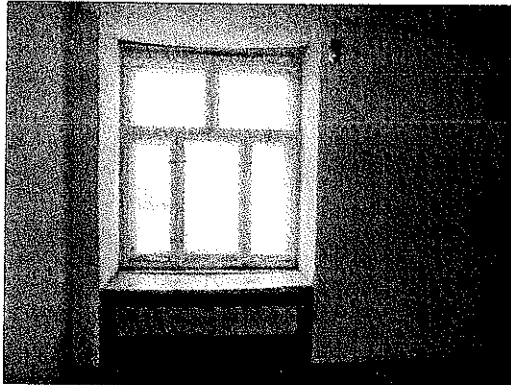
WC



Fürdőszoba



Szobák bejárata



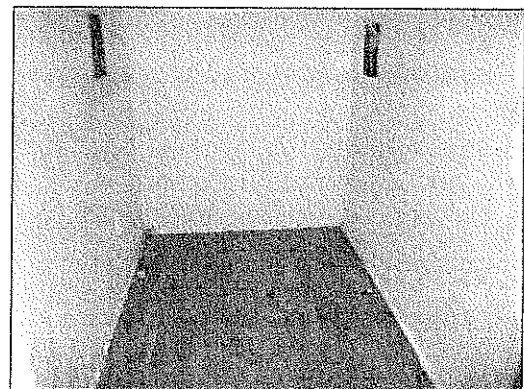
Szoba I.



Szoba II. és szoba III. bejárata



Szoba III.



Gardrób

JW

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budaörsi út 59. 1513 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000094/285833/2017

2017.07.29

BUDAPEST VIII. KER.

Boltosulós 34955/0/A/20 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII. KER., Barkóczy utca 29. 3. emelet, ajtó 1.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	azonosító számok száma egység/E61	személyi hányad	tulajdoni forma
Lakás	63	3 0	675/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 992964/1999/

2. bejegyző határozat: 295005/1995/1995.10.27

Pénzeszköz

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alsó részben meghatározott költségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékezetes szám: 195005/1995/1995.10.27

jogcím: 1991. évi KSH-tv. tv. 346217/1991/1991.12.08

jogcím: eredeti felvétel: 195005/1995/1995.10.27

jogállás: tulajdonos

nev: VIII. KER. ÖNKORM. NYELV

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER., Sároosi utca 63-67

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONLAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

68

2



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Kiss József u. 8. II. 12.
34699/0/A/16 hrsz alatti egyéb helyiségről



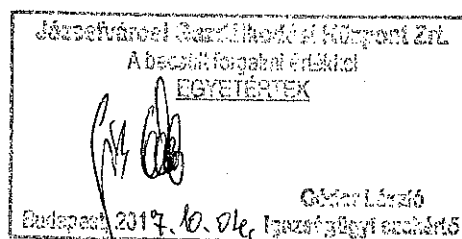
Budapest, 2017. szeptember 27.

[Handwritten signature]
69

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett egyéb helyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Népszínház negyed	
Az albetét alapterülete m ²	252,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	307 727
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	77 560 000
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	215 409
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	54 280 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	104,25
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	21 890 000



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

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését árverés céljára.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk, azokért szavatosságot vállalnak.
- 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. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- 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 rászünkre.
- 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 leírása

Környezet	
Beépítettség	Zártsoros, a Bezerédj u. sarkán
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	1.102 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

71

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	1875.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	946/10.000
Alapterülete	252,0 m ²
Belmagassága	3,84 m, az álmennyezet alatt 2,78 m
Tájolás	A Kiss József u-ra és a Bezerédj u-ra tájolt
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Nincs, mérőóra leszerelve
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés	FÉG THERM kéménybe kötött cirko gázkazán, melegvízes lemez radiátorok, vastag csövekkel
Melegvíz	Elektromos bojler 40 l-es, a konyhai álmennyezet felett
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, gázóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Válaszfalak elbontása, ajtók áthelyezése, funkciók változása
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	A vizes helyiségekben közepes, az irodákban a parketta gyenge, a konyha és WC álmennyezete leszakadt, vizes, penészes

A helyiség struktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszoba, közlekedő	Járólap	Tapéta	
WC 1. és 2.	Járólap	Csempe + festett	Jó, közepes állapotban
WC 3.	Járólap	Csempe + festett	Álmennyezet leszakadt
Konyha	Járólap	Csempe + tapéta	Álmennyezet leszakadt, elektromos bojler 40 l-es
Helyiségek	Parketta	Tapéta	Utcai tájolásúak
Kazán helyiség	Járólap	Festett	Fégtherm fali gázkazán

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
	Utcai homlokzat közepes állapota
	Jó helyiségstruktúra, benapozott, világos

Értékcsökkentő tényezők	A lakóház udvari homlokzatának gyenge állapota
	Régi, vastag csöves fűtés
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések, álmennyezet leszakadva
	Villanyóra leszerelve

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 - 2012. 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 NAV Illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban 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 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. Érték számítások, helyiség értékelés

1	Értékelendő	1	2	3	4	5	
2	Cím	VIII. Kiss József u. 8. II. 12. A16	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII. Népszínház u.	VIII. Baross u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		76 000 000	20 000 000	61 000 000	46 000 000	50 000 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	252,00	200,00	68,00	189,00	134,00	164,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	329 006	380 000	294 118	322 751	343 284	304 878
8	Ingtatlan jellege	Egyéb helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
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	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		76 000 000	20 000 000	61 000 000	46 000 000	50 000 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	329 006	380 000	294 118	322 751	343 284	304 878
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrektív tényező		0,95	0,96	0,95	0,96	0,96
20	Az épület lokalizációja, műszaki állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrektív tényező		1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
23	Korrektív tényező		1,00	1,01	1,01	1,01	1,01
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	323 200	368 220	290 880	315 873	339 505	301 522
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektív tényező		0,95	0,99	0,98	0,98	0,98
30	Műszaki állag		jobb	rosszabb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektív tényező		0,95	1,02	0,97	0,97	0,98
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	307 727	332 319	293 731	300 269	322 733	289 582
33	Számított forgalmi érték Ft	77 547 122					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	77 560 000					
35	Likvid fajlagos forgalmi érték 80 % (Ft/m ²)	246 181					
36	Likvid forgalmi érték Ft	62 037 698					
37	Likvid forgalmi érték kerekítve Ft	62 040 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán érték növekedés valószínűsíthető.

Diszkontálás számítása

Gyorsított kényyszerértékesítés	0,9
Pénzpiaci és hitelválság hatása	0,98
Lokalizációs tényező	0,9
Likviditási tényező	0,7938
Likviditás, kerekítve %	80

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	946
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	1 102
Az albetétre jutó földterület m ²	104,25
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	210 000
Terület számított értéke Ft	21 892 332
Terület értéke, kerekítve Ft	21 890 000

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, vizes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 40 %	2-5 éven belül
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Közepes 40 %	5 éven túl
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge, vakolathiányos 10 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge, 30 %	2-5 éven belül
8	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 20 %	2-5 éven belül
10	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
11	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	A belső ajtók közepes állapotúak, az ablakok mázolás gyenge	40 %
Belső felületképzések, falak	Helyenként szennyezett, az álmennyezet a WC-ben és a konyhában leszakadt	20 %
Hidegburkolatok	Közepes	40 %
Melegburkolatok	Parketta helyenként korhadt, lakkozása kopott	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	10 %
Gázhálózat	Megfelelő	50 %
Elektromos hálózat	Villanyóra leszerelve	0 %

5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 390.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	1 548		
Alapterület m ²	252,00		
Bérleti díj Ft/hó	390 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	4 212 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	84 240
Menedzselési költségek		2	84 240
Felújítási költségalap		3	126 360
Összesen Ft	4 212 000		294 840
Éves üzemi eredmény Ft	3 917 160		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		78 343 200	

Műszaki leírás, diagnosztika

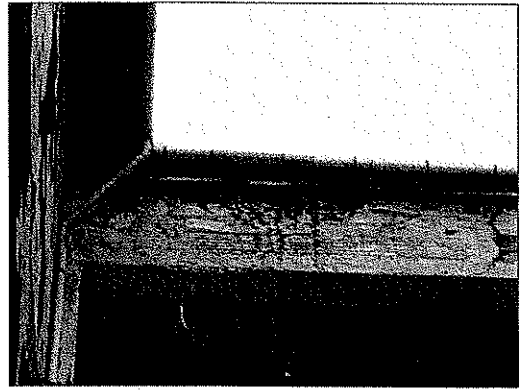
A lakóház 1875-ben épült, zárt soros, sarok, E alakú beépítéssel, két belső udvarral, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acéltartók közötti vb. lemezek. A függőfolyosók acél tartói korrodáltak, leáztak, az ereszeszkázat korhadott, az ereszcsonna korrodált állapotú. Az utcai homlokzat javított, a lábazat felett vízszedés nyomokkal, közepes állapotú, ablakdíszekkel, párkányokkal. A belső homlokzat a harmadik emelet egy kisebb részén javított, 90 %-a hiányzik, pótlása sürgős. Az épület tetőszerkezete fagerendás, egy- két- ill. három állószékes. A fölépcső két karú, a melléklépcső ívelt karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, mázolt fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállít, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota gyenge. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A korábban irodaként használt helyiség bejárata a lépcsőházból nyílik, biztonsági ajtaja van. A bejárati ajtó melletti fal penészes. A közlekedőkben járólappal és tapéta, a vizes helyiségekben járólappal és csempe burkolat található, közepes minőségben. Az irodákban kissé korhadott, kopott parketta és helyenként piszkos tapéta burkolat van. A helyiségekben álmennyezetet alakítottak ki. A belső ajtók közepes minőségűek, az ablakok mázolása kopott. Fűtésre FÉG THERM fali cirko, és régi típusú, lemez, melegvízes radiátorok szolgálnak, melyekhez vastag, gravitációs keringetéshez alkalmazott csövek vezetnek. A melegvizet a konyhában a leszakadt álmennyezet feletti 40 l-es elektromos bojler szolgáltatta, a tapéta penészes. Felette leázás, vakolat hiány látszik. Az egyik WC álmennyezete leszakadt. A lépcsőházban a villanyórát leszerelték, gázóra az előszobában van. Az irodák világosak, benapozottak, többségük a Kiss József utcára, ill. egy a Bezerédj u-ra tájolt. A takart vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan piacképes.



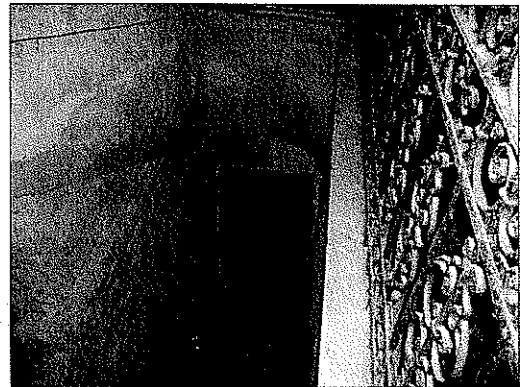
Udvari homlokzat, függőfolyosók



Ereszcsatorna



Lépcsőház, pince lejárát



Pince



Bejárat a lépcsőházból



Elektromos mérőóra helye

Handwritten signature
77



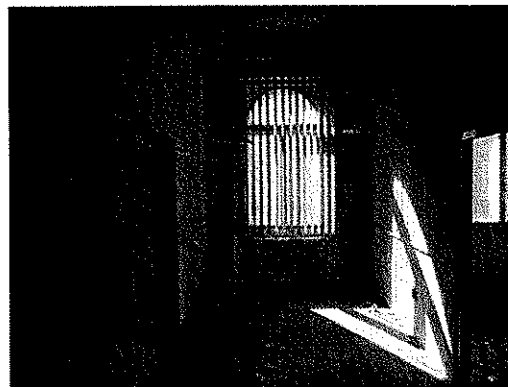
Előszoba



WC a bejárat mellett



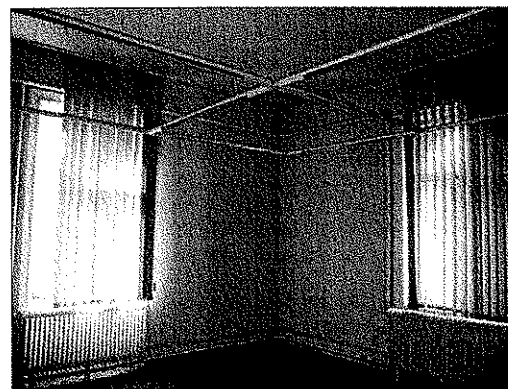
Fégtherm falı gázkazán



Közlekedő



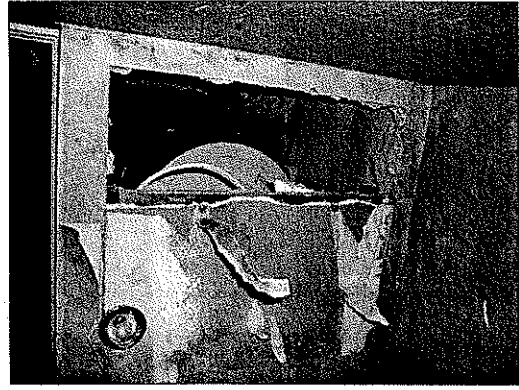
Iroda



Sarok iroda



Konyhabútor, mosogató



Elektromos bojler, álmennyezet



WC, leszakadt álmennyezet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oidat: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelési szám: 8000004/458308/2017
2017.09.28

BUDAPEST VIII. KER.
Beltérület 34699/0/A/16 helyrajzi szám

1091 BUDAPEST VIII. KER. Kiss József utca 8. 1. emelet. ajtó:12.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni formá
egyéb helyiség	252	0 0	946/10000	állami
Bejegyző határozat: 990909/1999/				törli határozat: 320653/1/2002/02.12.10
egyéb helyiség	252	0 0	946/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 320653/1/2002/02.12.10				

2. bejegyző határozat: 500008/931/1997/97.11.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törli határozat: 185962/1/1997/97.11.10
 bejegyző határozat, érkezési idő: 41133/1992/1991.06.19

törli határozat: 185962/1/1997/97.11.10

jogcím: eredeti felvétel 20396/1978/
 jogcím: eredeti felvétel 41133/1992/1991.06.19
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYER ÁRLAM
 cím: - - -

2. hányad: 0/1 törli határozat: 185962/1/1997/97.11.10
 bejegyző határozat, érkezési idő: 41133/1992/1991.06.19

törli határozat: 185962/1/1997/97.11.10

jogcím: eredeti felvétel 20396/1978/
 jogcím: eredeti felvétel 41133/1992/1991.06.19
 jogállás: kezelő
 név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
 cím: 1091 BUDAPEST VIII. KER. Bazon utca 65-67

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 195962/1/1997/97.11.10
 jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 1. §
 jogállás: tulajdonos
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Bazon utca 65-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

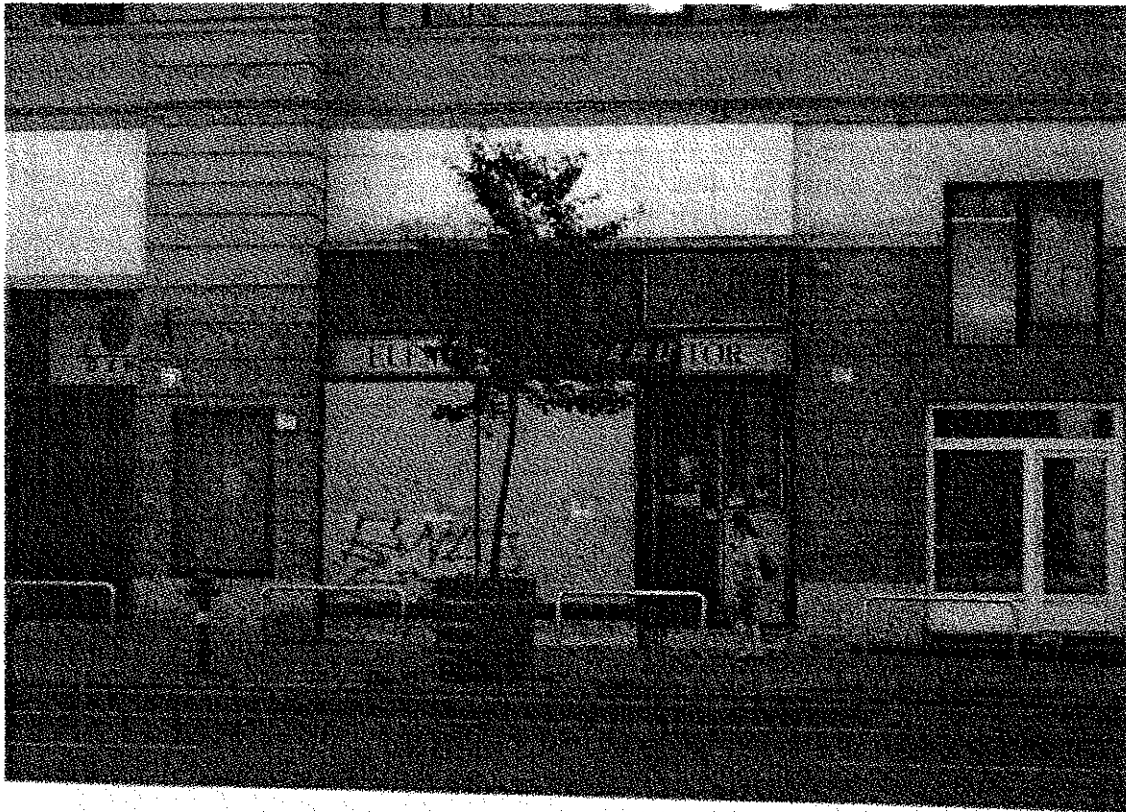
Nem hiteles tulajdoni lap

[Handwritten signature]
80



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Rákóczi út 63. szám (hrsz.:34626/0/A/2) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszint + galériás üzlet forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. július 20.



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-nyeged
Utca, házszám, emelet, ajtó : Rákóczi út 63. földszint
Hrsz. : 34626/0/A/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSEG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése	: földszint (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia	: hagyományos, téglás
Alapterület	: 149 m ²
Redukált alapterület	: 111 m ²
Belmagasság	: 2,2 – 3,0 m
Eszmei hányad	: 302/10.000
Komfortfokozat	: komfortos
Lakóház telkének területe	: 1.643 m ²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTÉK
Gódor László
Budapest, 2017.07.31. Igazságügyi szakértő

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. július 20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 372.973,-Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke	: 41.400.000,- Ft azaz <i>Negyvenegymillió-négyszázezer forint</i>
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 9.900.000,- Ft azaz <i>Kilencmillió-kilencszázezer forint</i>
Az ingatlan likvidációs értéke	: 29.900.000,-Ft azaz <i>Huszonkilencmillió-kilencszázezer forint</i>

Budapest, 2017. július 20.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Puróné Ferenc
Adószám: 22629902-2-011-00000000
Ingatlanforgalmi értékbérlő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Rákóczi út 63. szám alatti, 34626/0/A/2 hrsz-ú földszint + galériás üzlet 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 és a hozam alapú 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 üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. július 17.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. július 03.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Rákóczi út 63. földszint
Helyrajzi szám	: 34626/0/A/2
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 149 m ²
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, Népszínház-negyed elnevezésű városrészben, a Rákóczi úton, a Luther utca és a Kenyérmező utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Rákóczi út felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1896.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: téglá sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserép, átlagos állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó és ablak, gyenge állapotú
belső nyílászárók	: faszervezetű ajtók, közepes állapotúak,
padozat, burkolat	: beton, járólapp, pvc burkolat, közepes állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett, tapétázott, csempézett falak, közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	radiátor

Az ingatlant magába foglaló társasház 1896-ban épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Rákóczi úton, a Luther utca és a Kenyérmező utca között lévő társasház földszintjén található, a Rákóczi út felől önállóan közelíthető meg. Már a társasház építésekor a vizsgált ingatlant 2 szintesre építették. A földszinten üzlettér és vizesblokk, a galérián irodaterület található. A földszinti helyiségek belmagassága 3,0 m, a galéria 2,2 m belmagasságú. Minden közmű rendelkezésre áll.

A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, a földszinti kirakatablak üvege helyén gipszkarton borítás van, gyenge állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak.

A padozat beton, földszinten járólappal, galérián pvc-vel burkolva, közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, több helyen a vizesedés miatt vakolat és tapétaleválások láthatóak, közepes állapotúak. A hőleadók radiátorok. Eredetileg cirkó adta a fűtést, de ez szétszedett állapotban van. Más gépészeti berendezést nem találtunk.

A szemle során a vizsgált üres volt.

Az ingatlan összességében közepes, felújításra szoruló műszaki állapotú.

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 készütségben 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>földszint</i>			
Üzlettér	38,32	100%	38,32
Üzlettér	25,41	100%	25,41
Kirakat	2,05	100%	2,05
Előtér	1,12	100%	1,12
Zuhanyzó	1,58	100%	1,58
Öltöző	2,88	100%	2,88
WC+mosdó	2,50	100%	2,50
WC	1,17	100%	1,17
<i>galéria</i>			
Lépcső	5,75	80%	4,60
Iroda	26,33	80%	21,06
Iroda	35,06	80%	28,05
Iroda	6,96	80%	5,57
Ingatlan összesen	149,13		110,81
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	149,13		110,81
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	149,00		149,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 111,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található üzletlek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vetjük figyelembe.

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői					
Az ingatlan funkciója	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Rákóczi út 63.	József körút	Nagy Templom utca	Rákóczi út	Üllői út
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint + galéria	földszint + galéria	földszint	földszint	földszint
Ingatlan hasznos öszterülete	111	73	88	80	51
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1896.	1900	1931	1920	1900
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes áll.	tégla, jó állapot	tégla, felújított áll.	tégla, átlagos állapot	tégla, jó állapotú
Eladási ár Ft-ban	19 100 000	36 000 000	35 000 000	44 900 000	24 000 000
Eladás ideje	2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálási ár (Ft/m ²)	389 796	493 151	397 727	561 250	470 588
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)	kisebb -10%	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -10%
használatosság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
közművek, komfortosság (4)	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen	-20%	-15%	-15%	-15%	-20%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)	311 837	419 178	338 068	477 063	376 471
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	384 523				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	42 700 080				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	29 900 000				

azaz: **Negyvenkettőmillió-hatszáz ezer forint**
azaz: **Húszankilencmillió-kilencszáz ezer 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. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.580 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint+galéria, Baross utca	78	280 000	3 590
2. Üzlet, földszint, Futó utca	45	140 000	3 111
3. Üzlet, földszint, József körút	100	410 000	4 100
4. Üzlet, földszint, Kisfaludy utca	29	100 000	3 448
5. Üzlet, földszint, Práter utca	60	220 000	3 667
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			3 580
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			3 580
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			111
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			397 380
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			4 768 560
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			3 576 420
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			107 293
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			107 293
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			143 057
Kalkulálható költségek összesen, Ft			357 642
Éves üzemi eredmény, Ft			3 218 778
Tőkésítési ráta			8,0%
Tőkésített érték, Ft			40 234 725
Befektetési kiadások			2 000 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			38 234 725
Hozadéki érték kerekítve, Ft			38 200 000

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:2,4

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	1 643	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	302	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	50	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	200 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	9 900 000	<i>azaz kilencmillió-négyszázezer forint</i>

4.4 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. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	42 700 000	38 200 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	41 400 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Rákóczi út 63. szám (34626/0/A/2 hrsz) alatti földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

41.400.000 Ft-ban,

azaz

Negyvenegymillió-négyszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. július 20.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Ög.: 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, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben 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 értékbecsélyező 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. július 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!



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, Rákóczi út 63. fsz. üzlet (Hrsz.: 34626/0/A/2)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasházi alapító okirat (részlet)
Társasházi szintrajz (részlet)
Fényképek
Térkép

Form header with fields for document type and date (2017.07.03).

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tulajdoni lap: Földhivatali Információs Rendszer

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési
Művelési száma: 109000431-109/2017
2017.07.03

Oldal: 1/1

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

BUDAPEST VIII. KER.

Deltérlet: 34626/0/A/2 helyrajzi szám

1041 BUDAPEST VIII. KER. BAKÓCSI UT. 63. Emlékezt. "Felújítást alát"

1. Az egyes ingatlanok azonosító száma	terület méter négyzet	szobák száma	szemes hányad	tulajdoni forma
001-001-001	149	0 0	507/10000	lakóingatlan

2. bejegyzés hatálya: 2017.07.19-2017.09.19

Támasztás: Az ingatlanokhoz tartoznak az alá írt okmányokban meghatározott helyiségek

3. tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzés hatálya: 2017.07.19-2017.09.19 az ingatlan eredeti felvétel
jegyzékbe felvétel
tulajdoni lap: 1041 BUDAPEST VIII. KER. BAKÓCSI UT. 63-67.

1041 BUDAPEST VIII. KER. BAKÓCSI UT. 63-67.

Ez a tulajdoni lap közzétételét megelőzően ellenőrzés alá került mindhárom, hiába nem használták.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature and initials.

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT 1999 SEP 23

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 151. sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34626 hrsz-ú 1.643. m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Rákóczi út 63. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.par. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdnában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I - LVI. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

FÖLDSZINT

1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Rákóczi út. 63. földszintjén a kaputól a második utcai bejáratú 38 m² alapterületű: 1 eladótér, kirakat, raktár, tároló, WC helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség az alapító okirat készítésekor S-Modell női ruha üzletként működik, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 77/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII., Rákóczi út 63. földszintjén a kaputól jobbra található galériával összesen 149 m² alapterületű: földszinten 2 eladótér, kirakat, öltöző, zuhanyozó,

mosdó, WC, előtér /75 m²/ 1 eladótér, lépcső, raktár, iroda /74 m²/ nem lakás célját szolgáló helyiség - az alapító okirat készítésekor Royal Konyhabútor üzletként működik - melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 302/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

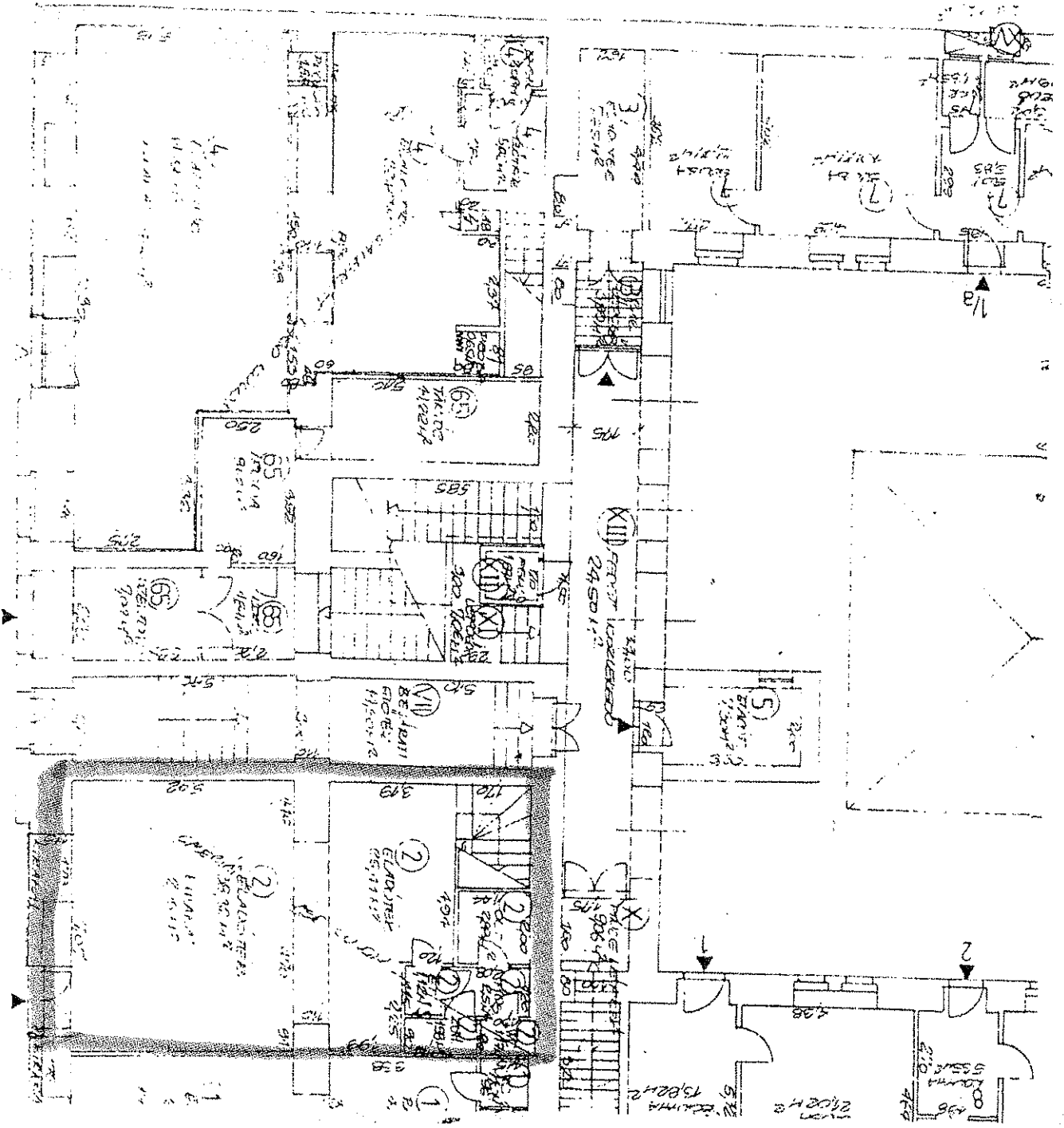
3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp., VIII., Rákóczi út 63. földszintjén udvari bejáratú 12 m² alapterületű: 1 eladótér, lépcsőből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, - az alapító okirat készítésekor állateledel forgalmazó üzlet, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 24/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII., Rákóczi út 63. földszintjén a kaputól balra a második utcai bejáratú, galériával összesen 144 m² alapterületű: földszinten 2 eladótér, kirakat, 2 próbafülke, emelő, előtér /105 m²/ galérián öltöző, lépcső, pihenő, előtér, teakonyha, WC /39 m²/ heliségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, - az alapító okirat készítésekor Húsbolt -, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 292/10.000-ed rész tulajdoni rész tartozik.

5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp.

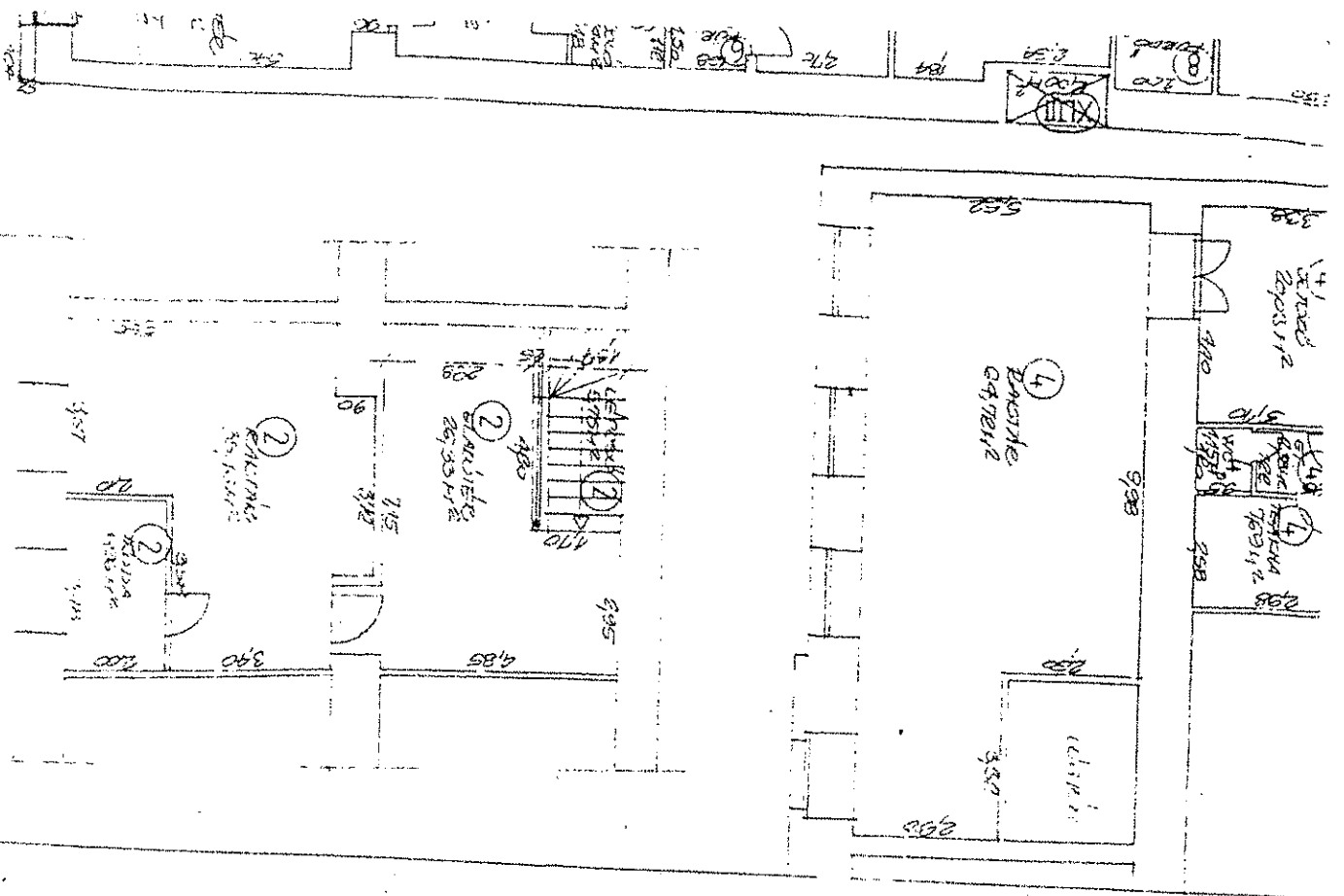
JW

94



Relatório de 03 de julho
 Guerra

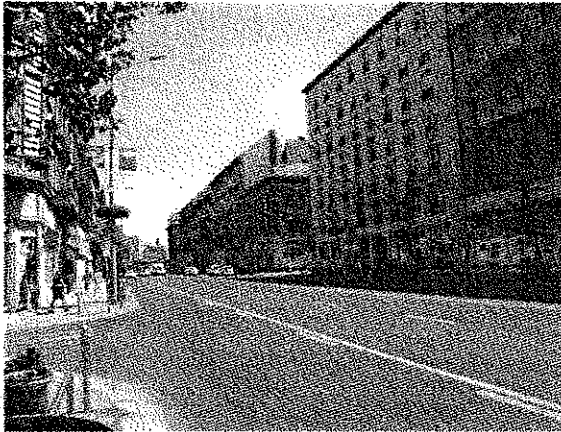
[Signature]
 95



E-2.
 Rákóczi út 63.
 Földszinti alaprajz.

JW

1081 Budapest, Rákóczi út 63. fszt. + galéria üzlet (Hrsz.: 34626/0/A/2)



Környezet, utca



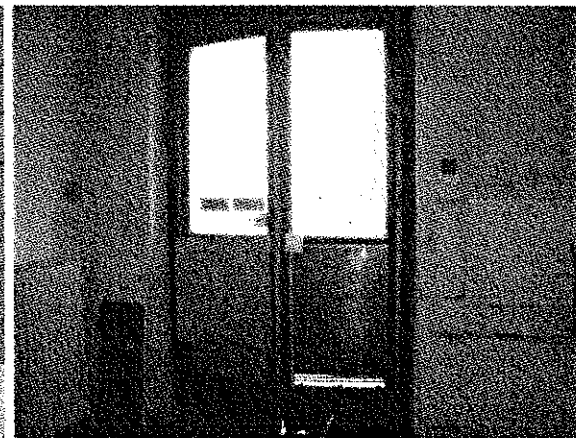
Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



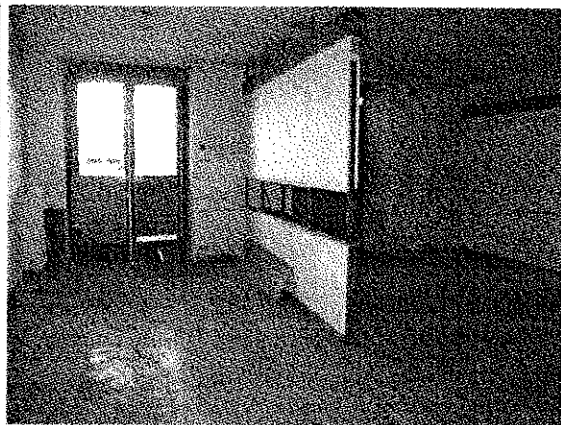
Vizsgált ingatlan bejárata



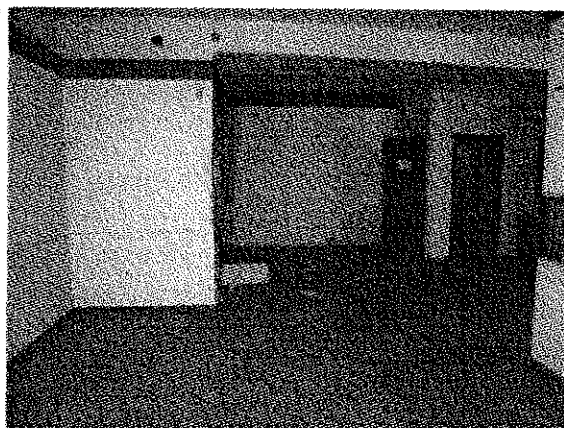
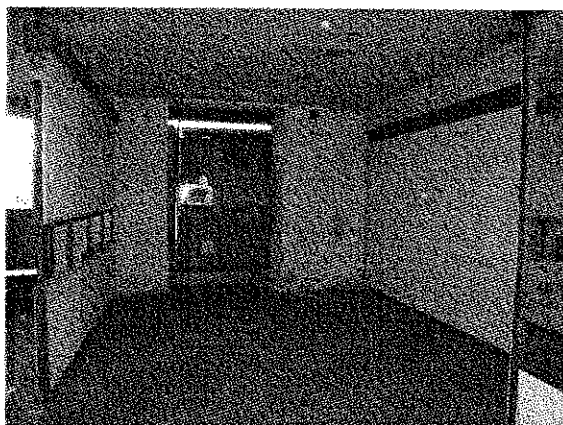
2017. július 17.

[Handwritten signature]
97

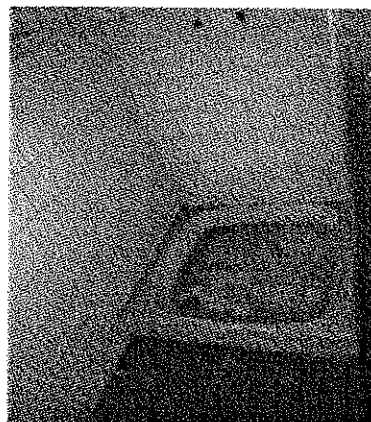
1081 Budapest, Rákóczi út 63. fszt. + galéria üzlet (Hrsz.: 34626/0/A/2)



Üzlettér



Üzlettér

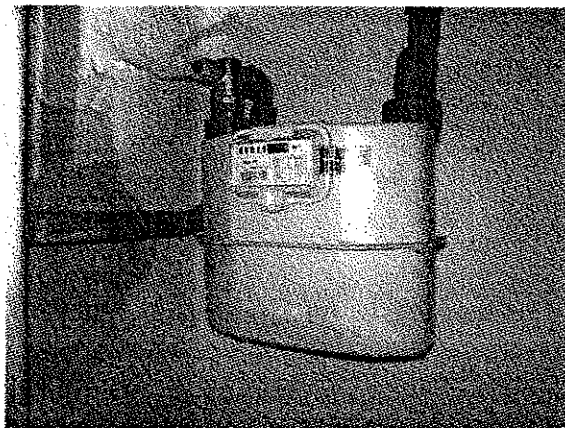


Vizesblokk

JW

2017. július 17.

1081 Budapest, Rákóczi út 63. fszt. + galéria üzlet (Hrsz.: 34626/0/A/2)



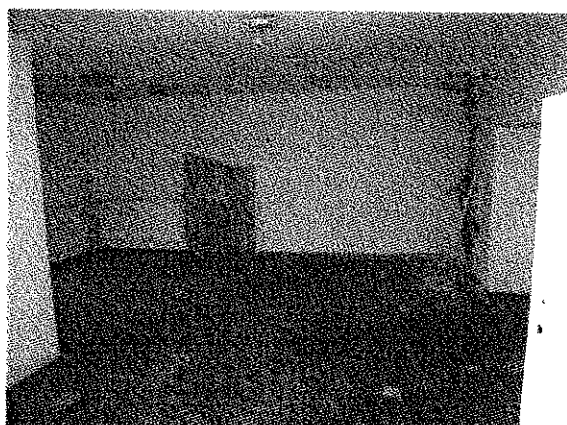
Gázóra



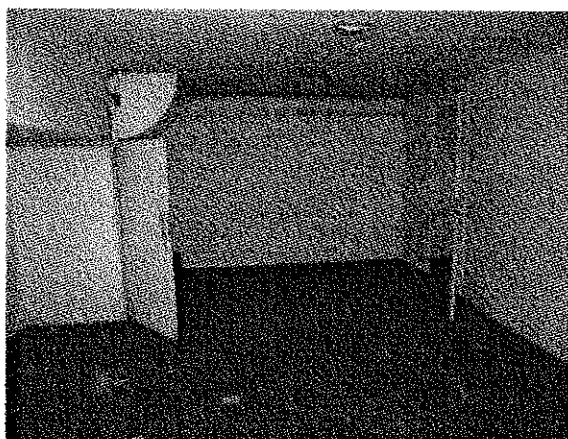
Vízóra



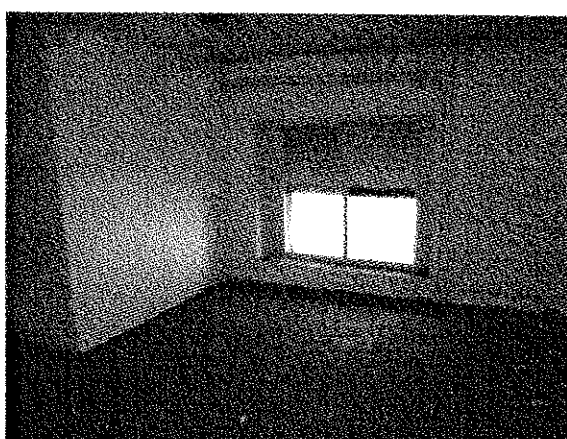
Galéria feljárt



Iroda



Iroda



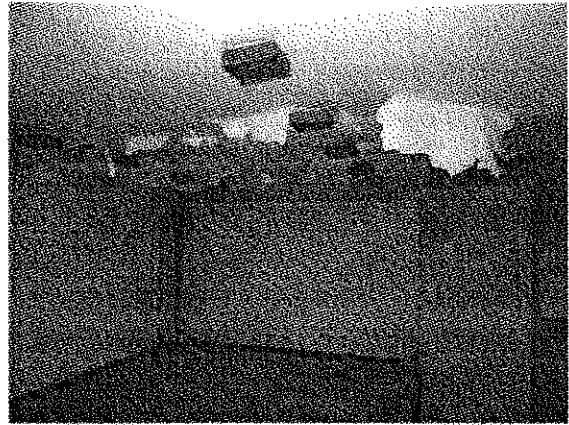
2017. július 17.

Handwritten signature
99

1081 Budapest, Rákóczi út 63. fszt. + galéria üzlet (Hrsz.: 34626/0/A/2)



Cirkó



Nedvesedés miatti tapéta leválás



Radiátor



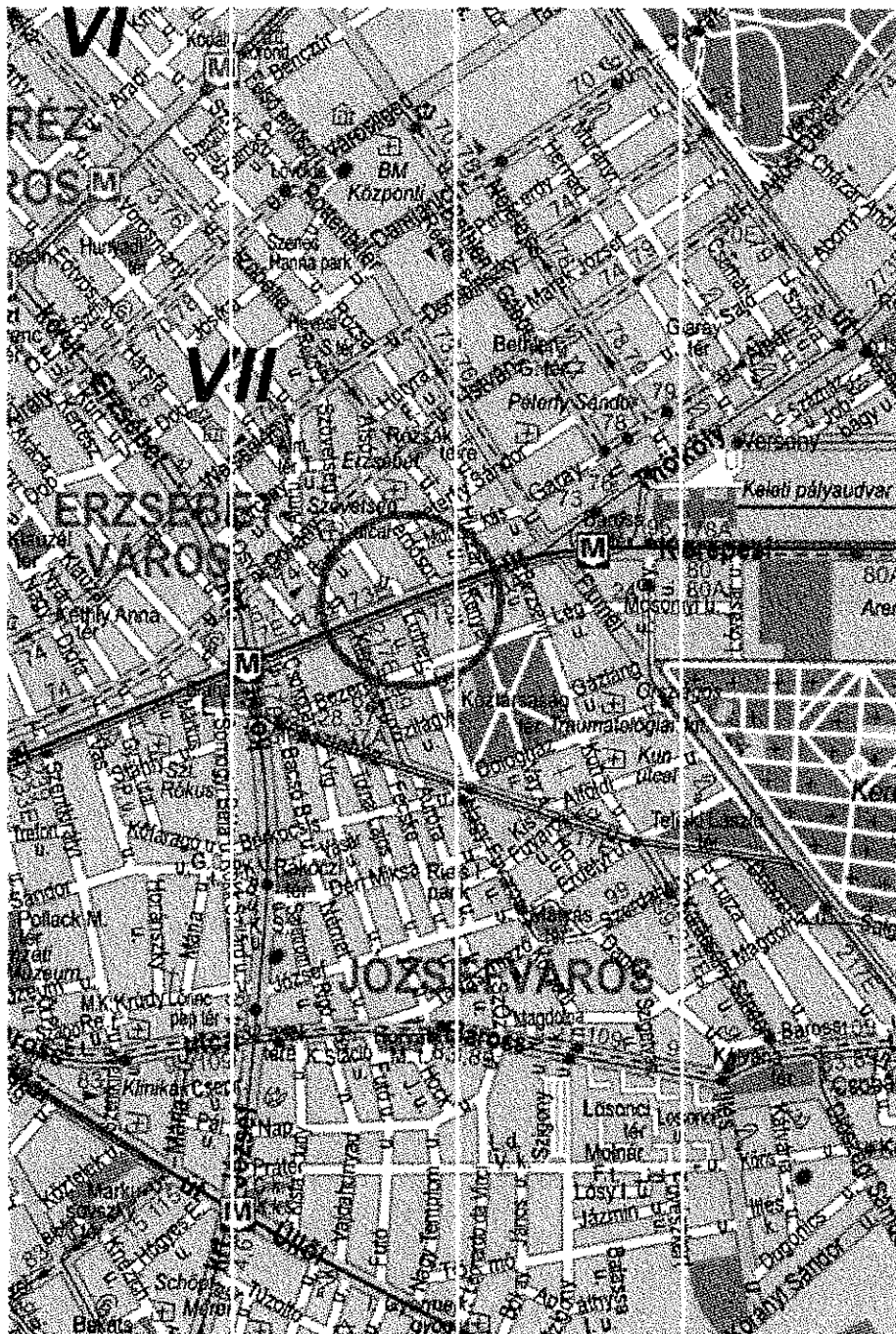
Villanyóra

2017. július 17.

JW

100

Budapest, VIII. ker. Rákóczi út 59.



101

JW