

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

27sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. november 20-i ülésére

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

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

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
5 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, Fecske utca 5. földszint 8. szám alatti, 34788/0/A/8 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, a tulajdoni lap alapján 1 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke: 4.990.000 Ft

(199.404 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. október 5. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. október 16-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Csarnok-negyedében található. A lakás bejárata az udvarról nyílik, az udvar szintjénél három lépcsőfokkal fentebb van. A bejárati ajtót és a szoba udvari ablakát befalazták. A konyhában konzolos, hidegvizes mosogató van, a vizet lezárták. A gázórát piros plombával lezárták, az elektromos mérőóra sérült. A lakásban gáztűzhely nincs. A szobai gázkonvektor burkolatát eltávolították, állapota gyenge. A WC a konyhából, tárolóhelyiségen keresztül közelíthető meg. Szennyezett, jelenlegi állapotában közegészségügyi kockázatot jelent. A szobában a laminált padló mozog, a körítő falak vízesek, a vakolat mállik, a falakon és a mennyezeten repedések látszanak. A szobában gyenge minőségű, fagerendás galéria található, feljáró nélkül. A félkomfortos lakásban fürdőszoba és melegvíz nincs.

- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. földszint 4.** szám alatti, 36116/0/A/8 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke: 6.760.000 Ft (233.246 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. október 31. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. november 6-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Szigony- negyedben található, a XX. század első felében épített gyenge állapotú ház földszintjén. A komfort nélküli lakás bejárata az udvarról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján fix acélrács van. A konyhában mosogató és gáztűzhely van, mindkettő leszerelt állapotban. A lakásban gázóra van, vízóra nincs. A konyha bal oldalán korábbi csőtörés javítását nem fejezték be, a csöveket nem takarták el. A szoba ablakai a Fűvészkert utcára tájoltak, az üvegek törtek, OSB lappal vannak lezárva. Fűtésre parapet gázkonvektor szolgál.
- **A Budapest VIII. kerület, Rozgonyi utca 2-6. I. lh. földszint 2.** szám alatti, 36021/0/A/2 hrsz.-ú, 42 m² alapterületű, 1 szobás komfortos komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke: 8.560.000 Ft (203.765 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. október 5. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. október 16-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy-negyedben található. A lakás bejárata a kapualjából az udvaron át, a másik udvarból, az I. lépcsőházból közelíthető meg, falambériás bejárati ajtaja van. A lakás mennyezete és falai nagy felületen leáztak, penészesek, a vakolat omlik. A falak a leázás miatt és a lábazatnál is vízesek. A fürdőszobában kisméretű fürdőkád, kézmosó és WC van, az elektromos bojler leszerelték. A szobában parapet gázkonvektor található. A lakás leromlott állapotú.
- **A Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 23.** szám alatti, földszinti, 35267/0/A/5 hrsz.-ú, 15 m² alapterületű műhely/üzlet helyiség likvid forgalmi értéke 2.000.000 Ft (133.333 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. június 14. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. november 10-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Csarnok-negyedében a Koszorú utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház földszintjén található, a Koszorú utca felől önállóan megközelíthető. A helyiség összközműves, belmagassága 2,7 m. A bejárati ajtó faszerkezetű, fémredőnnel kiegészített, rossz állapotú. A padozat beton, járólappal burkolt, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, több helyen vakolatleválás látható. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található.
- **A Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 23.** szám alatti, földszinti, 35267/0/A/6 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű műhely/üzlet helyiség likvid forgalmi értéke 2.300.000 Ft (135.294 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. június 14. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. november 10-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Csarnok-negyedében a társasház földszintjén helyezkedik el, a Koszorú utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház földszintjén. A helyiség a Koszorú utca felől önállóan megközelíthető. Az ingatlanban fémszerkezetű galériát alakítottak ki, a földszint 2,8 m, a galéria 2,1 m magas. A földszinti térből leválasztással építettek WC-t, amely nincs a közművekre kötve. A helyiségben villany közmű van, a víz-, csatorna közműnek a kiállásai találhatóak. A bejárati ajtó faszerkezetű, fémredőnnel védett. A belső ajtók fa-, és műanyag szerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A falak vakoltak, néhol vakolatlanok, festettek, tapétázottak, csempézettek, közepes állapotúak. A használati melegvizet villanybojler adja.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben találhatóak. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvív bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvív 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 költségén, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek 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.

Az ingatlanok elhelyezkedése nem érint HVT területet.

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 versenyztetési 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 versenyztetés szabályairól szóló 112/2017. (V.11.) számú határozatában az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben felsorolt lakások esetében a likvid forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár, a helyiségek tekintetében pedig a likvid forgalmi érték 80 %-ának megfelelő 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 hosszútávú 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) bekezdés a) pontja 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 vagyonyüyleti 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 66. 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. (XI.20.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Fecske utca 5. földszint 8.** szám alatti, 34788/0/A/8 helyrajzi számú, 25 m² alapterületű félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.990.000 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. november 20.

2. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. földszint 4.** szám alatti, 36116/0/A/8 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.760.000 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. november 20.

3. a **Budapest VIII. kerület, Rozgonyi utca 2-6. I. lh. földszint 2.** szám alatti, 36021/0/A/2 helyrajzi számú, 42 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.560.000 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. november 20.

4. a **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 23.** szám alatti, földszinti, 35267/0/A/5 helyrajzi számú, 15 m² alapterületű műhely/üzlet helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.600.000 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. november 20.

5. a **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 23.** szám alatti, földszinti, 35267/0/A/6 helyrajzi számú, 17 m² alapterületű műhely/üzlet helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.840.000 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

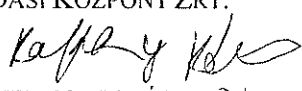
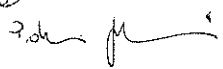


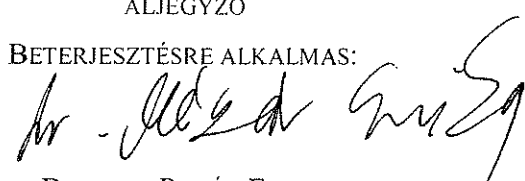
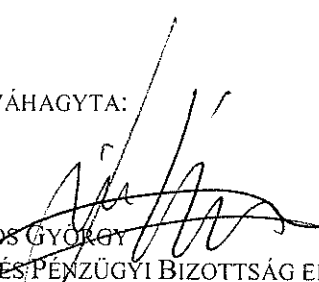
Határidő: 2017. november 20.

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. november 14.


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 ERIKA ALJEGYZŐ |
| BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: | |
| |  DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ |
| JÓVÁHAGYTA: | |
| |  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE |

1. számú melléklet

| cím | hatsz. | alapterület | ingatlan típusa | javasolt kikiáltási ár (eFt) | likvid forgalmi érték (eFt) | üresedés dátuma | értékbecslés dátuma | víz- óra | közös költség (Ft/hó) | cél- befi- zetés | rendelet szerinti költségel- vű lakás- bérleti díj (Ft/hó + ÁFA) | önkor- mányzati tulajdoni hányad (%) | önkor- mányzati tulajdon db szám |
|--|-------------|-------------------|------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------|-----------------------------|------------------------|---|--|---|
| Feeske utca 5. földszint 8. | 34788/0/A/8 | 25 m ² | lakás | 4.990 | 4.990 | 2015.03.02. | 2017.10.05. | nincs | 13.578 | 0 | 4.575 | 4,63 | 3/28 |
| Práter utca 69. földszint 4. | 36116/0/A/8 | 29 m ² | lakás | 6.760 | 6.760 | 2013.11.07 | 2017.10.31. | nincs | 14.768 | 0 | 5.307 | 48,95 | 16/33 |
| Rozgonyi utca 2-6. I. lph. földszint 2. | 36021/0/A/2 | 42 m ² | lakás | 8.560 | 8.560 | 2012.02.20. | 2017.10.05. | van | 8.005 | 0 | 7.686 | 4,99 | 5/84 |
| Koszorú utca 23. földszint | 35267/0/A/5 | 15 m ² | műhely/ üzlet | 1.600 | 2.000 | 2014.04.04. | 2017.06.14. | van | 2.625 | 2.080 | | 49,52 | 12/25 |
| Koszorú utca 23. földszint | 35267/0/A/6 | 17 m ² | műhely/ üzlet | 1.840 | 2.300 | 2014.04.04. | 2017.06.14. | van | 2.975 | 2.360 | | 49,52 | 12/25 |

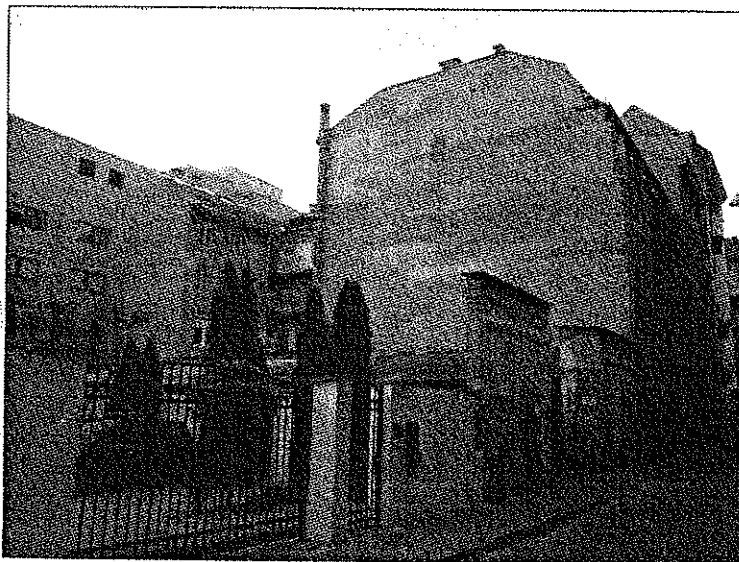




Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Fecske u. 5. fsz. 8.
34788/0/A/8 hrsz alatti lakásról



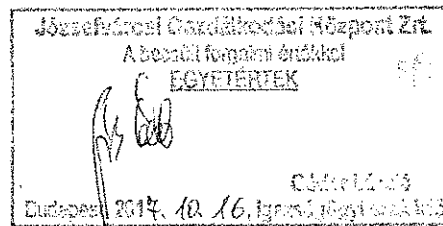
Budapest, 2017. október 05.

Handwritten signature

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

| | |
|--|------------------|
| Övezeti besorolás: Csarnok negyed | |
| A lakás alapterülete m ² | 25,00 |
| Komfortfokozat | Félkomfortos |
| Szobák száma db | 1 |
| Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ² | 249 255 |
| A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft | 6 230 000 |
| Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ² | 199 404 |
| Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft | 4 990 000 |



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 szakértelmért 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 | Mérsékelt |
| Földterület | |
| Telek területe | N. a. |
| Felszíne | Sík, épülettel bekerített |

| Az épület jellemzői | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Szintszám | P + F + 3 em. |
| Építési év | XX. sz. eleje |
| Alapozás | Sávalapozás |
| Függőleges teherhordó szerkezet | Tégla |
| Födémek | Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró |
| Tető kialakítása, héjalása | Magastető, cserép héjalás |
| Műszaki állapota, szemrevételezéssel | Gyenge 35 % |
| 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 | 219/10.000 |
| Alapterülete | 25,0 m ² |
| Belmagassága | 3,51 m |
| Szobák száma | 1 db |
| Tájolás | Udvari |
| Épületen belüli elhelyezkedése | Rossz |
| Komfortfokozat | Félkomfortos, szemle alapján |
| Tulajdonos | Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1 |
| Bérlő | Nincs |
| Elektromos energia | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra sérült |
| Vízellátás | Víz lezárva |
| Fűtés | Gázkonvektor szétszerelve |
| Melegvíz | Nincs |
| Gázvezeték | Mérőóra piros plombával lezárva |
| Csatorna | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva |
| Szemétszállítás | Közüzemi szolgáltatás |
| Alaprajzi eltérés | Nincs |
| Felületképzések típusa | Korszerűtlen |
| Felületképzések állapota | Lelakott, piszkos, törmelékes |

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

| Helyiség | Padló | Fal | Megjegyzések |
|----------|----------|------------------|--------------------------------|
| Konyha | Járólap | Csempe + festett | Mosogató van, gáztűzhely nincs |
| Tároló | Kőlap | Festett | |
| WC | Beton | Festett | Használhatatlan állapot |
| Szoba I. | Parketta | Festett | Gázkonvektor szétszerelve |

Értékmódosító tényezők

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

| | |
|-------------------------|--|
| Értékcsökkentő tényezők | Földszinti, udvari fekvés |
| | Félkomfortos lakás |
| | Gázóra piros plombával lezárva |
| | Elektromos mérőóra sérült |
| | Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések, romos állapot |
| | Nyílászárók befalazva |
| | 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 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 Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A 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.

12
Ján

5.2. Érték számítások, lakás értékelés

| 1 | Értékelendő | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
|----|--|----------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------------|
| 2 | Cím | VIII. Fecske u. 5. fsz. 8. | VIII. Nép-színház u. | VIII. József u. | VIII. József u. | VIII. Német u. | VIII. Bér-köcsis u. |
| 3 | Gazdasági tényezők | | | | | | |
| 4 | Ár (Ft) | | 17 500 000 | 13 000 000 | 15 400 000 | 17 000 000 | 18 500 000 |
| 5 | Információ forrás | | NAV illeték | NAV illeték | NAV illeték | NAV illeték | NAV illeték |
| 6 | Ingtatlan alapterülete (m ²) | 25,00 | 44,00 | 39,00 | 43,00 | 48,00 | 51,00 |
| 7 | Fajlagos ár (Ft/m ²) | 361 222 | 397 727 | 333 333 | 358 140 | 354 167 | 362 745 |
| 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 | 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) | | 17 500 000 | 13 000 000 | 15 400 000 | 17 000 000 | 18 500 000 |
| 16 | Korrigált egységár (Ft/m ²) | 361 222 | 397 727 | 333 333 | 358 140 | 354 167 | 362 745 |
| 17 | Helyszíni tényezők | | | | | | |
| 18 | Eelhelyezkedés a területen belül | | ua. | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 19 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 20 | Az épület kora, műszaki állapota | | jobb | ua. | jobb | jobb | jobb |
| 21 | Korrektíós tényező | | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 0,98 | 0,98 |
| 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) | 350 962 | 381 977 | 333 333 | 350 977 | 340 142 | 348 380 |
| 25 | Eladhatósági tényezők | | | | | | |
| 26 | Komfortfokozat, közművek | | jobb | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 27 | Korrektíós tényező | | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| 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 | | 0,75 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 |
| 32 | Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²) | 249 255 | 257 835 | 240 000 | 252 703 | 244 902 | 250 834 |
| 33 | Számított forgalmi érték Ft | 6 231 369 | | | | | |
| 34 | Kerekített forgalmi érték Ft | 6 230 000 | | | | | |
| 35 | Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 80% | 199 404 | | | | | |
| 36 | Számított likvid forgalmi érték Ft | 4 985 095 | | | | | |
| 37 | Kerekített likvid forgalmi érték Ft | 4 990 000 | | | | | |

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 |
| Lokációs tényező | 0,95 |
| Likviditási tényező | 0,799425 |
| Likviditás, kerekítve % | 80 |

Az épület műszaki állapota

| | Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése | Műszaki állapot (nivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés) | | Várható felújítás ideje |
|----|---|---|-------------------------------|-------------------------|
| | | Szemrevételezés | Gyenge, szigetelés hibás 30 % | |
| 1 | Szerkezeti elemek (alapok, főfalak) | Szemrevételezés | Gyenge, szigetelés hibás 30 % | 2-5 éven belül |
| 2 | Közös terület, pince | Szemrevételezés | Gyenge 30 % | 2-5 éven belül |
| 3 | Közös terület, padlás | Szemrevételezés | Gyenge 30 % | 2-5 éven belül |
| 4 | Közös terület, lépcsőház | Szemrevételezés | Gyenge 30 % | 2-5 éven belül |
| 5 | Közös terület, függőfolyosók | Szemrevételezés | Gyenge 30 % | 2-5 éven belül |
| 6 | Utcai homlokzat | Szemrevételezés | Gyenge 30 % | 2-5 éven belül |
| 7 | 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 | 10 % |
| 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 | Villanyóra sérült, érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges | 0 % |

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. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. A függőfolyosók az első emeleten kőkonzolos kőlemezek, a 2-3. emeleten acéltartók közötti vb. lemezek. Az épület tetőhéjalását a hátsó épületrész felett javították. 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.

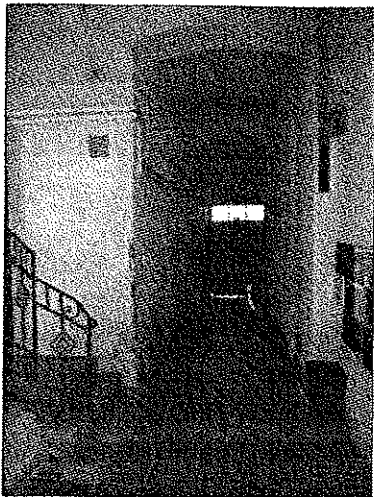
Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota gyenge, további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A lakás bejárata az udvarból nyílik, az udvar szintjénél három lépcsőfokkal feljebb van. A bejárati ajtót és a szoba udvari ablakát befalazták, az üvegek törtek. A konyhában konzolos, csak hidegvizes mosogató van, a vizet lezárták. A gázórát piros plombával lezárták, az elektromos mérőóra sérült. A lakásban gáztűzhely nincs. A szobai gázkonvektor burkolatát eltávolították, állapota gyenge. A WC a konyhából, tároló helyiségen keresztül közelíthető meg. Szennyezett, jelenlegi állapotában közegészségügyi kockázatot jelent. A szobában a laminált padló mozog, a körítő falak vizesek, a vakolat mállik, a falakon és a mennyezeten repedések látszanak. A szobában egy feljáró nélküli, 4,50 m²-es, gyenge minőségű, fagerendás galéria található. A galériáról engedélyt és statikai tervet nem láttunk.

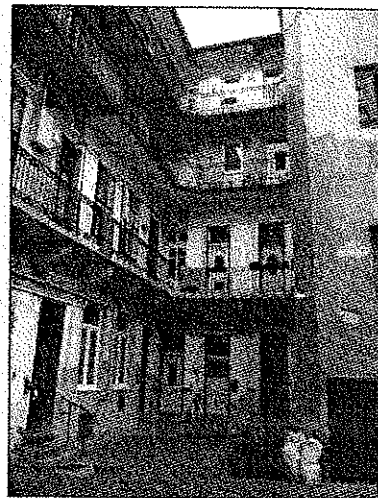
A félkomfortos lakásban fürdőszoba és melegvíz nincs.

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

15



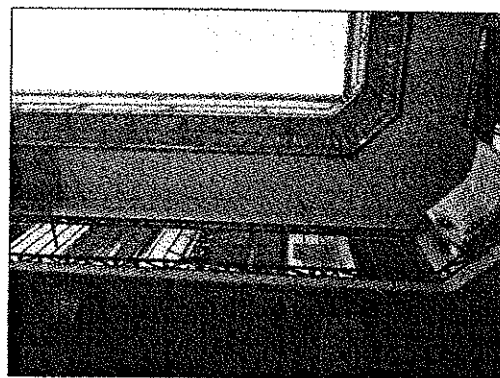
Kapualj



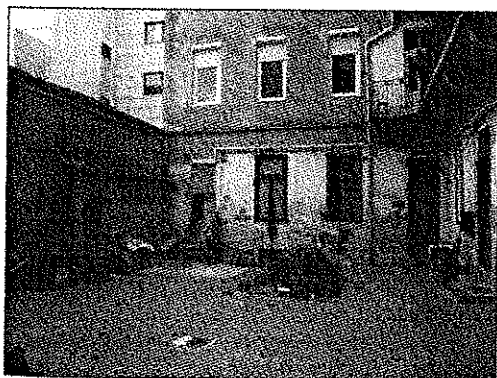
Udvari homlokzat, függőfolyosók



Lépcsőház

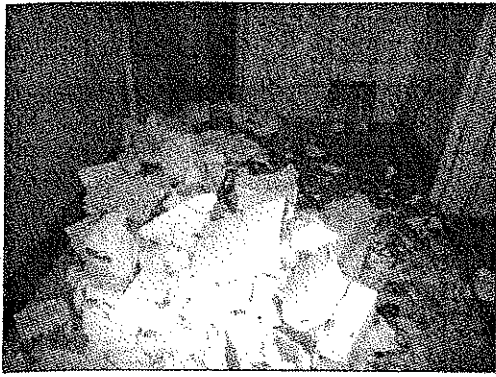


Függőfolyosók



Udvar, bejárat





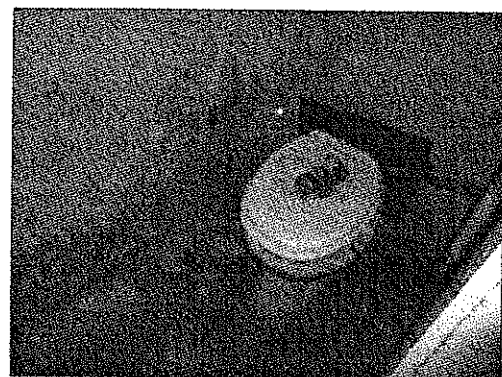
Konyha



Konyha, gáz- és villanyóra



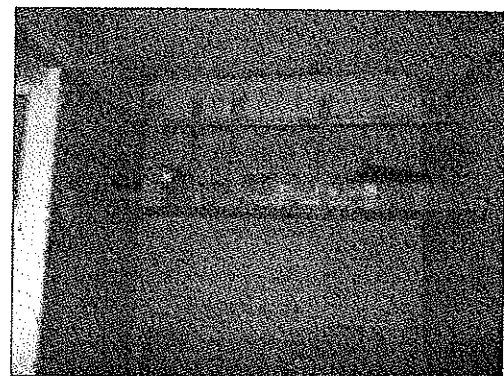
Tároló



WC



Szoba ablak befalazva



Galéria

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/471383/2017

2017. 10. 05

BUDAPEST VIII. KER.

terület 34788/0/A/8 helyrajzi szám

BUDAPEST VIII. KER. Fecské utca 5. ajtó:8.

II. RÉSZ

egyéb önálló ingatlan adatai:

| vezetés | terület m ² | szobák száma egész/Efél | eszm. hányad | tulajdoni forma |
|---------|---------------------------|----------------------------|--------------|-----------------|
|---------|---------------------------|----------------------------|--------------|-----------------|

| | | | | |
|--|----|-----|-----------|--------------|
| | 25 | 1 0 | 219/10000 | önkormányzat |
|--|----|-----|-----------|--------------|

megy. határozat: 999983/1999/

megy. határozat: 100995/1995/1995.05.16

ház

álló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felhívések.

II. RÉSZ

eszm. hányad: 1/1

megy. határozat, érkezési idő: 100995/1995/1995.05.16

1991. évi XXXIII. tv. 84846/1994/

eredeti felvétel 100995/1995/1995.05.16

tulajdonos

VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

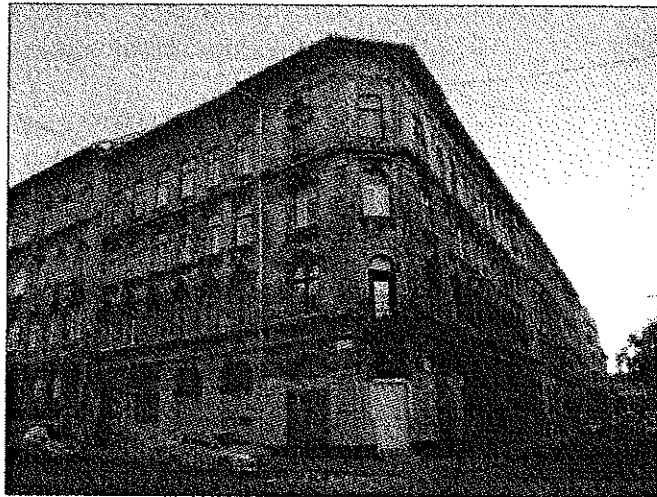
Handwritten signature and date: 18

Relho



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. Práter u. 69. fsz. 4.
36116/0/A/8 hrsz alatti lakásról



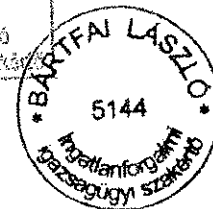
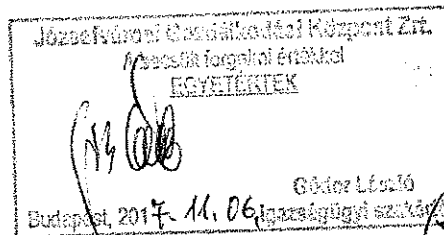
Budapest, 2017. október 31.

CH
19

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

| | |
|--|------------------|
| Övezeti besorolás: Szigony negyed | |
| A lakás alapterülete m ² | 29,00 |
| Komfortfokozat | Komfort nélküli |
| Szobák száma db | 1 |
| Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ² | 291 558 |
| A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft | 8 460 000 |
| Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ² | 233 246 |
| Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft | 6 760 000 |
| Az albetétre jutó földterület nagysága m ² | 11,75 |
| Az albetétre jutó földterület értéke Ft | 2 470 000 |



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 kivüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslését, 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 értébecslés 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, a Fűvészkert 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 | 565 m ² |
| Felszíne | Sík, épülettel bekerített |

| Az épület jellemzői | |
|--------------------------------------|--|
| Szintszám | P + F + 3 em. |
| Építési év | XX. sz. eleje |
| Alapozás | Sávalapozás |
| Függőleges teherhordó szerkezet | Tégla |
| Födémek | Poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró |
| Tető kialakítása, héjalása | Magastető, cserép héjalás |
| Műszaki állapota, szemrevételezéssel | Gyenge 35 % |
| Homlokzati repedések, süllyedés | Hajszálrepedés, felületi repedés |
| Pince állapota, bejárat magassága | Vizes, bejárat 1,90 m |
| Padlás állapota | Gyenge |
| 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 | 208/10.000 |
| Alapterülete | 29,0 m ² |
| Belmagassága | 3,20 m |
| Szobák száma | 1 db |
| Tájolás | Utcai alakok a Fűvészkert u-ra |
| Épületen belüli elhelyezkedése | Rossz |
| Komfortfokozat | Komfort nélküli, szemle alapján |
| Tulajdonos | Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1 |
| Bérlő | Nincs |
| Elektromos energia | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva |
| Vízellátás | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva |
| Fűtés | Gázkonvektor 1 db |
| Melegvíz | Nincs |
| Gázvezeték | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van |
| Csatorna | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva |
| Szemétszállítás | Közüzemi szolgáltatás |
| Alaprajzi eltérés | Nincs |
| Felületképzések típusa | Korszerűtlen |
| Felületképzések állapota | Lelakott |

22

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

| Helyiség | Padló | Fal | Megjegyzések |
|----------|----------------|------------------|--|
| Konyha | Kőlap | Csempé + festett | Gáztűzhely és mosogató van, leszerelt állapotban |
| Szoba I. | Laminált padló | Festett | Gázkonvektor 1 db |

Értékmódosító tényezők

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

| | |
|-------------------------|---|
| Értékcsökkentő tényezők | A lakóház rossz állapota |
| | Földszinti fekvés |
| | Komfort nélküli lakás |
| | Falnedvesség, repedések |
| | Csőtörés javítása utáni bontási törmelék a lakásban |
| | 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 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 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. Práter u. 69. fsz. 4. | VIII. Práter u. | VIII. Práter u. | VIII. Práter u. | VIII. Práter u. | VIII. Práter u. |
| 3 | Gazdasági tényezők | | | | | | |
| 4 | Ár (Ft) | | 13 200 000 | 9 700 000 | 16 900 000 | 14 600 000 | 15 200 000 |
| 5 | Információ forrás | | NAV illeték | NAV illeték | NAV illeték | NAV illeték | NAV illeték |
| 6 | Ingtatlan alapterülete (m ²) | 29,00 | 34,00 | 27,00 | 49,00 | 38,00 | 35,00 |
| 7 | Fajlagos ár (Ft/m ²) | 382 178 | 388 235 | 359 259 | 344 898 | 384 211 | 434 286 |
| 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 | 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) | | 13 200 000 | 9 700 000 | 16 900 000 | 14 600 000 | 15 200 000 |
| 16 | Korrigált egységár (Ft/m ²) | 382 178 | 388 235 | 359 259 | 344 898 | 384 211 | 434 286 |
| 17 | Helyszíni tényezők | | | | | | |
| 18 | Eihelyezkedés a kerületen belül | | ua. | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 19 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 20 | Az épület kora, műszaki állapota | | ua. | ua. | ua. | ua. | jobb |
| 21 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 |
| 22 | Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.) | | jobb | ua. | ua. | jobb | jobb |
| 23 | Korrektíós tényező | | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,85 |
| 24 | Korrigált egységár (Ft/m ²) | 359 948 | 368 824 | 359 259 | 344 898 | 365 000 | 361 760 |
| 25 | Eladhatósági tényezők | | | | | | |
| 26 | Komfortfokozat, közművek | | jobb | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 27 | Korrektíós tényező | | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| 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 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| 32 | Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²) | 291 558 | 298 747 | 291 000 | 279 367 | 295 650 | 293 026 |
| 33 | Számított forgalmi érték Ft | 8 455 182 | | | | | |
| 34 | Kerekített forgalmi érték Ft | 8 460 000 | | | | | |
| 35 | Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 80% | 233 246 | | | | | |
| 36 | Számított likvid forgalmi érték Ft | 6 764 146 | | | | | |
| 37 | Kerekített likvid forgalmi érték Ft | 6 760 000 | | | | | |

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 |
| Lokációs tényező | 0,95 |
| Likviditási tényező | 0,799425 |
| Likviditás, kerekítve % | 80 |

5.3. Földterület értékelés

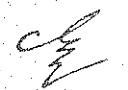
| | |
|--|------------------|
| Közös tulajdoni hányad számláló | 208 |
| Közös tulajdoni hányad nevező | 10 000 |
| Teljes földterület m ² | 565 |
| Az albetétre jutó földterület m ² | 11,75 |
| Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ² | 210 000 |
| Terület érték (számított) Ft | 2 467 920 |
| Terület érték kerekítve Ft | 2 470 000 |

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 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 Javított 30 % | 2-5 éven belül |
| 6 | Utcai homlokzat | Szemrevételezés Gyenge, repedések, vakolathiányos 20 % | Sürgős |
| 7 | Udvari homlokzat, belső udvar | Szemrevételezés Gyenge vakolathiányos 20 % | 2-5 éven belül |
| 8 | Fedélszék | Szemrevételezés Gyenge, korhadt 30 % | 2-5 éven belül |
| 9 | Tetőfedés | Szemrevételezés Gyenge, hullámos 30 % | 2-5 éven belül |
| 10 | Kémények | Szemrevételezés Részben bélelve 50 % | 5 éven túl |
| 11 | Csapadékvíz elvezető ereszek | Szemrevételezés Gyenge 30 % | 2-5 éven belül |
| 12 | Gázbekötő vezeték | Szemrevételezés Megfelelő 50 % | 5 éven túl |
| 13 | Szennyvízvezeték (közös) | Szemrevételezés Gyenge 20 % | 2-5 éven belül |

A lakás műszaki állapota

| Megnevezés | Megjegyzések | Használhatóság % |
|------------------------------|--|------------------|
| Nyílászárók | Korszerűtlen, gerébtokos, gyenge állapotú, üvegek hiányoznak, törtek | 10 % |
| Belső felületképzések, falak | Falnedvesség, repedések, szennyezettek | 10 % |
| Hidegburkolatok | Korszerűtlen, javítandó | 10 % |
| Mélegburkolatok | Javítandó | 30 % |
| Víz és csatornahálózat | Javítandó, felújítandó | 10 % |
| Gázhálózat | Ellenőrzés szükséges | 50 % |
| Elektromos hálózat | Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges | 10 % |


 25

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, szilárd közbenső és fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél gerendás vb. lemezek, leázott állapotban. Az ereszedeszkázat korhadt, az ereszcsonna javított állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, 90 %-ban vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes, a tető héjalás gyenge, a kémények egy része bélelt. A lépcső kétkarú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

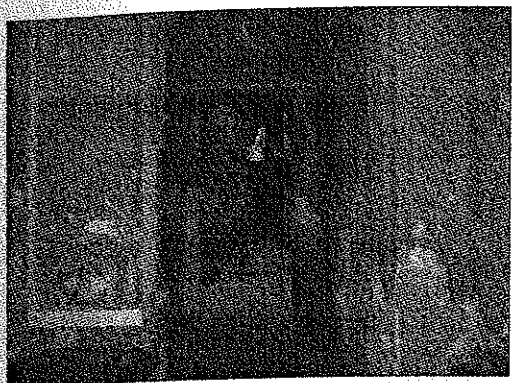
Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

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

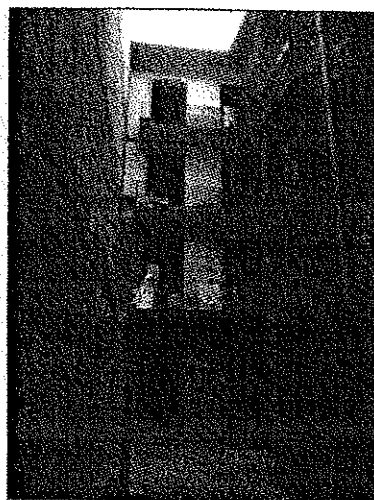
A komfort nélküli lakás bejárata az udvarról, a lépcsőház után nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján fix acélrács van. A konyhában mosogató és gáztűzhely van, mindkettő lezerelt állapotban. A lakásban gázóra van, vízóra nincs. A konyha bal oldalán korábbi csőtörés javítását nem fejezték be, a csöveket nem takarták el. A bontási törmelék a lakásban, a konyhában és a szobában van.

A szoba ablaki a Fűvészkert u-ra tájoltak, az üvegeket kitörték, OSB lapokkal vannak lezárva. Fűtésre parapet gázkonvektor szolgál. Az elektromos szerelvények szabványon kívüliek, a falak javításra és festésre szorulnak.

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



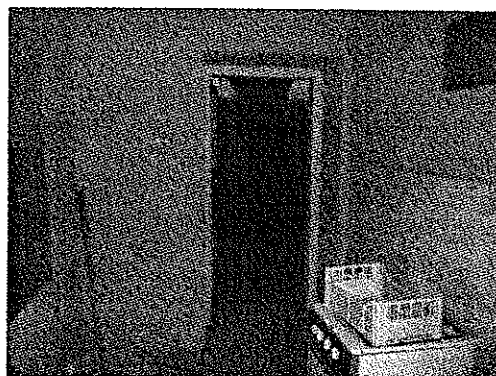
Kapualj



Udvar, függőfolyosók



Bejárat a lépcsőház mellett



Konyha

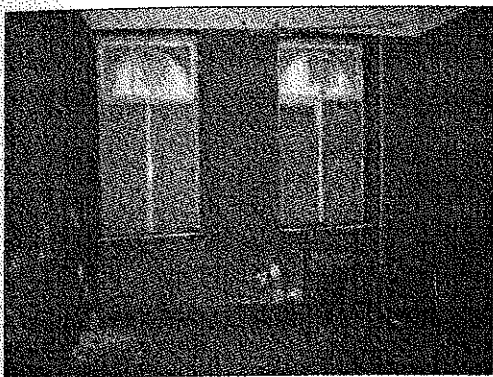


Konyha



Csőtörés javítása

Handwritten signature and number 27



Szoba, Fűvészkert u-i ablakok



Gázkonvektor



Szoba, csőtörés javítási törmelék

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000884/S11049/2017

2017. 10. 30

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület: 36116/0/A/8 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 69. földszint. ajtó:4. "Felülvizsgálat alá"

I. RÉSZ

1. Az egyéb: álló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szobák száma | személyi hányad | tulajdoni forma |
|-------------|------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Bérlélvétel | 29 | 1 0 | 208/10000 | önkormányzat |

Bejegyző határozat: 397150/1/2003/03.12.15

2. bejegyző határozat: 397150/1/2003/03.12.15

Támaszház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 397150/1/2003/03.12.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246(2)/2003./12.06./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Rozgonyi u. 2-6. I. lh. fsz. 2.
36021/0/A/2 hrsz alatti lakásról



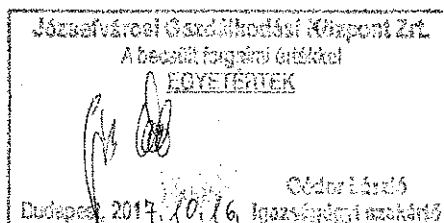
Budapest, 2017. október 05.

Handwritten signature
30

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

| | |
|--|-------------------|
| Övezeti besorolás: Orczy negyed | |
| A lakás alapterülete m ² | 42,00 |
| Komfortfokozat | Komfortos |
| Szobák száma db | 1 |
| Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ² | 254 706 |
| A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft | 10 700 000 |
| Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ² | 203 765 |
| Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft | 8 560 000 |
| Az albetétre jutó földterület nagysága m ² | 19,39 |
| Az albetétre jutó földterület értéke Ft | 3 680 000 |



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 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, a Diószegi Sámuel 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 | 1.779 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 | 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 | 109/10.000 |
| Alapterülete | 42,0 m ² |
| Belmagassága | 2,75 m |
| Szobák száma | 1 db |
| Tájolás | Udvari, a szomszéd épület felé |
| Épületen belüli elhelyezkedése | Rossz |
| Komfortfokozat | Komfortos |
| Tulajdonos | Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1 |
| Bérlő | Nincs |
| Elektromos energia | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva mérőóra van |
| Vízellátás | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van |
| Fűtés | Gázkonvektor, rossz állapotban |
| Melegvíz | Nincs |
| Gázvezeték | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van |
| Csatorna | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva |
| Szemétszállítás | Közüzemi szolgáltatás |
| Alaprajzi eltérés | Nincs |
| Felületképzések típusa | Korszerűtlen |
| Felületképzések állapota | Lelakott, leázott, felújítandó |

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

| Helyiség | Padló | Fal | Megjegyzések |
|-----------------|----------|------------------|------------------------------------|
| Előszoba | Járólap | Festett | |
| Konyha | Járólap | Csempe + festett | Gáztűzhely, mosogató, gázkonvektor |
| Fürdőszoba - WC | Járólap | Csempe + festett | Fürdőkád, kézmosó, WC |
| Szoba I. | Parketta | Festett | Gázkonvektor |

Értékmódosító tényezők

| | |
|----------------------|---------------|
| Értéknövelő tényezők | Sarok épület |
| | Csendes lakás |

| | |
|-------------------------|---|
| Értékcsökkentő tényezők | Földszinti, udvari fekvés |
| | Rossz állapotú berendezések |
| | Falnedvesség, penészedés, nagy felületű 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 szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhatárolt, 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. Rozgonyi u. 2-6. I. lh. fsz. 2 | VIII. Diószegi S. u. | VIII. Diószegi S. u. | VIII. Diószegi S. u. | VIII. Diószegi S. u. | |
| 3 | Gazdasági tényezők | | | | | | |
| 4 | Ár (Ft) | | 11 700 000 | 17 000 000 | 14 000 000 | 12 900 000 | 12 400 000 |
| 5 | Információ forrás | | NAV illeték | NAV illeték | NAV illeték | NAV illeték | NAV illeték |
| 6 | Ingatlan alapterülete (m ²) | 42,00 | 32,00 | 41,00 | 38,00 | 36,00 | 35,00 |
| 7 | Fajlagos ár (Ft/m ²) | 372 260 | 365 625 | 414 634 | 368 421 | 358 333 | 354 286 |
| 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) | | 11 700 000 | 17 000 000 | 14 000 000 | 12 900 000 | 12 400 000 |
| 16 | Korrigált egységár (Ft/m ²) | 372 260 | 365 625 | 414 634 | 368 421 | 358 333 | 354 286 |
| 17 | Helyszíni tényezők | | | | | | |
| 18 | Elhelyezkedés a kerületen 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. | jobb | jobb | ua. | rosszabb |
| 21 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 0,98 | 0,98 | 1,00 | 1,02 |
| 22 | Épületen belül fekvés (utcai, udvari, em.) | | ua. | jobb | jobb | ua. | ua. |
| 23 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 0,98 | 0,98 | 1,00 | 1,00 |
| 24 | Korrigált egységár (Ft/m ²) | 374 825 | 372 938 | 406 179 | 360 908 | 365 500 | 368 599 |
| 25 | Eladhatósági tényezők | | | | | | |
| 26 | Komfortfokozat, közművek | | ua. | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 27 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 28 | Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok | | ua. | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 29 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 30 | Műszaki állapot | | jobb | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 31 | Korrektíós tényező | | 0,70 | 0,65 | 0,65 | 0,70 | 0,70 |
| 32 | Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²) | 254 706 | 261 056 | 264 016 | 234 590 | 255 850 | 258 019 |
| 33 | Számított forgalmi érték Ft | 10 697 670 | | | | | |
| 34 | Kerekített forgalmi érték Ft | 10 700 000 | | | | | |
| 35 | Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 80% | 203 765 | | | | | |
| 36 | Számított likvid forgalmi érték Ft | 8 558 136 | | | | | |
| 37 | Kerekített likvid forgalmi érték Ft | 8 560 000 | | | | | |

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 |
| Lokációs tényező | 0,95 |
| Likviditási tényező | 0,799425 |
| Likviditás, kerekítve % | 80 |

5.3. Földterület értékelés

| | |
|--|------------------|
| Közös tulajdoni hányad számláló | 109 |
| Közös tulajdoni hányad nevező | 10 000 |
| Teljes földterület m ² | 1 779 |
| Az albetétre jutó földterület m ² | 19,39 |
| Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ² | 190 000 |
| Terület érték (számított) Ft | 3 684 309 |
| Terület érték kerekítve Ft | 3 680 000 |

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 Gyenge 40 % | 2-5 éven belül |
| 5 | Közös terület, folyosók | Szemrevételezés Gyenge 40 % | 2-5 éven belül |
| 6 | Utcai homlokzat | Szemrevételezés Gyenge 40 % | 2-5 éven belül |
| 7 | Udvari homlokzat, belső udvar | Szemrevételezés Gyenge 40 % | 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 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 | 10 % |
| Belső felületképzések, falak | Falnedvesség, beázás, repedések | 10 % |
| Hidegburkolatok | Korszerűtlen, javítandó | 10 % |
| Melegburkolatok | Korszerűtlen, javítandó | 10 % |
| Víz és csatornahálózat | Javítandó, felújítandó | 10 % |
| Gázhálózat | Ellenőrzés szükséges | 50 % |
| Elektromos hálózat | Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges | 10 % |

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század első felében épült, zártos, sarok beépítéssel, sávalapozással, szigeteletlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, szilárd közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső kétkarú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

Az épület nyílászárói régi, 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 a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A lakás bejárata a kapualjából az udvaron át, a másik udvarból, az I. lépcsőházból közelíthető meg, fa lambériás bejárati ajtaja van. A lakás mennyezete és falai nagy felületen leáztak, penészesek, a vakolat omlik. A falak a leázás miatt és a lábazatnál is vizesek. A konyhában rozsdamentes mosogató, és gáztűzhely van. A berendezések rossz állapotúak. A fürdőszobában kisméretű fürdőkád, kézmosó és WC van, az elektromos bojlert leszerelték. A szomszéd ház udvarára tájolt szobában parapet gázkonvektor található. A mennyezet és a körítő falak nagy felületen leáztak, vizesedés, penészedés, a mennyezeten repedések látszanak.

A lakás leromlott állapotú, felújítandó.

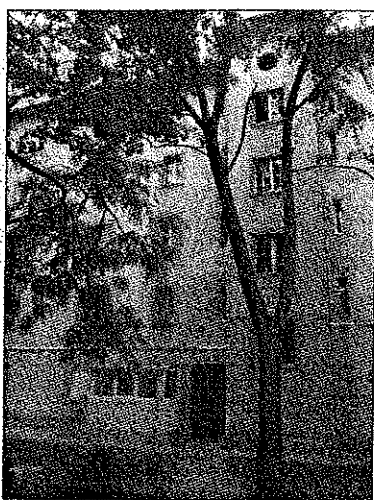
A tartó vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan piacképes.



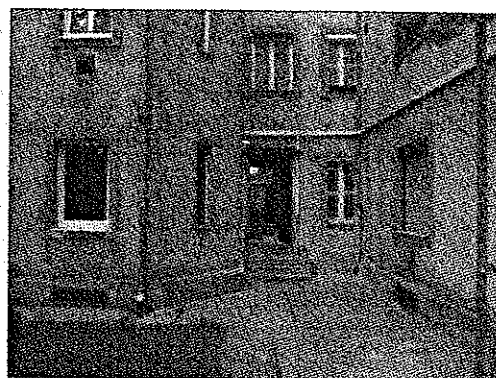
Kapualj



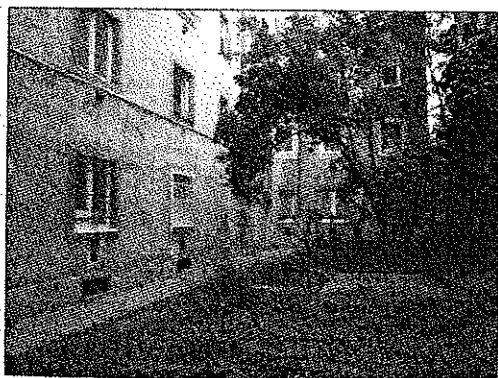
Lépcső, pince lejárata



Udvar



Átjáró az I. lépcsőházba

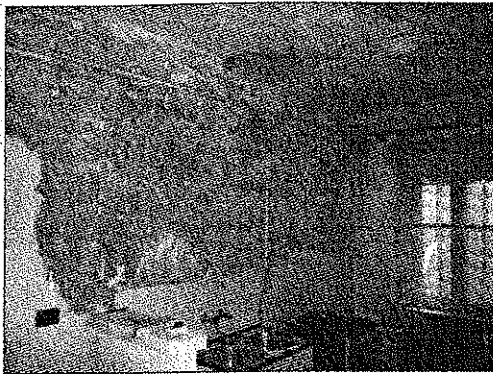


Belső udvar

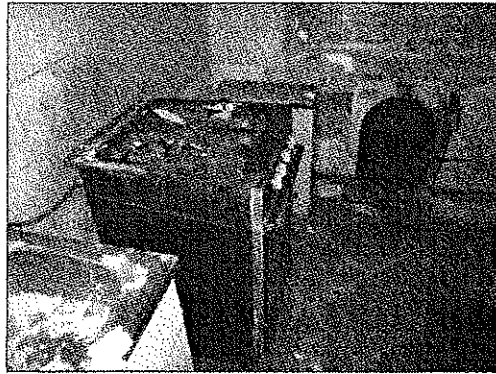


Bejárat a lépcsőházból

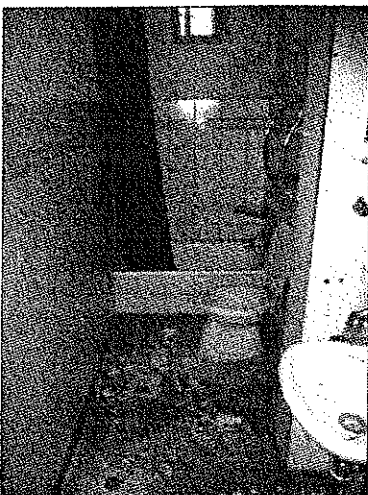
Handwritten signature or initials, possibly 'A/38'.



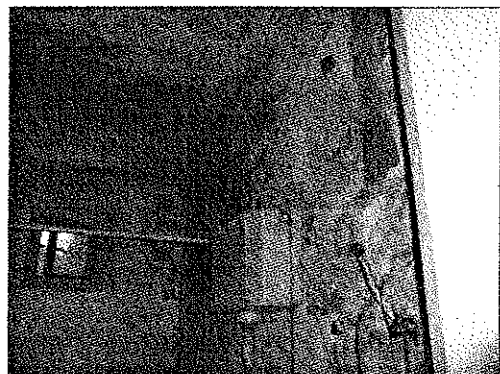
Konyha, mennyezet és fal leázás



Mosogató, gáztűzhely, gázkonvektor



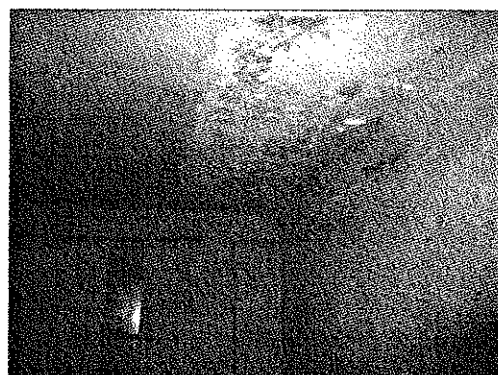
Fürdő - WC



Fürdő - WC leázás, elektromos bojler helye



Szoba, mennyezet és fal leázás



39

58364



URBS

Társasházakat kezelő
épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó Kft.

Budapest VII. ker.
Wesselényi u. 41.

A másolat az eredeti
okirattal megegyezik.

2018-09-18 205059/93



aláírás
12

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bp. VIII. ker. Rozgonyi u. 2 - 6.

Hrsz: 36021

Tulajdoni lap sz.:

Tartalom: Alapító okirat 26 lap

Műszaki leírás 25 lap

Tervrajzok 1 - 7 -ig

40

Budapest VIII. ker. Rozgonyi u. 2-6. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1384 tulajdoni lapon 36021 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1.779 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Rozgonyi u. 2-6. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Ör u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 404/1993. (VII.6) számú kijelölő határozata 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 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 1.779 m² területtel.

Handwritten signature

Handwritten mark

Földszinten

| | |
|-----------------------|-----------|
| XXVII. Udvar 1: | 532,42 m2 |
| XXVIII. Udvar 2: | 169,83 m2 |
| XXIX. I. Lépcsőház: | 15,50 m2 |
| XXX. II. Lépcsőház: | 31,26 m2 |
| XXXI. III. Lépcsőház: | 16,54 m2 |
| XXXII. IV. Lépcsőház: | 13,60 m2 |
| XXXIII. Kapualj: | 18,38 m2 |
| XXXIV. WC: | 7,77 m2 |
| LVIII. Légudvar 1. | 0,90 m2 |
| LIX. Légudvar 2. | 1,13 m2 |

807,33 m2

I. emeleten

| | |
|-------------------------|----------|
| XXXV. I. Lépcsőház: | 15,50 m2 |
| XXXVI. II. Lépcsőház: | 31,26 m2 |
| XXXVII. III. Lépcsőház: | 16,54 m2 |
| XXXVIII. IV. Lépcsőház: | 13,60 m2 |

76,90 m2

II. emeleten

| | |
|----------------------|----------|
| XXXIX. I. Lépcsőház: | 15,50 m2 |
| XL. II. Lépcsőház: | 31,26 m2 |
| XLI. III. Lépcsőház: | 16,54 m2 |
| XLII. IV. Lépcsőház: | 13,60 m2 |

76,90 m2

III. emeleten

| | |
|----------------------|----------|
| XLIII. I. Lépcsőház: | 15,50 m2 |
| XLIV. II. Lépcsőház: | 31,26 m2 |
| XLV. III. Lépcsőház: | 16,54 m2 |
| XLVI. IV. Lépcsőház: | 13,60 m2 |

76,90 m2

IV. emeleten

| | |
|------------------------|----------|
| XLVII. I. Lépcsőház: | 15,50 m2 |
| XLVIII. II. Lépcsőház: | 31,26 m2 |
| XLIX. III. Lépcsőház: | 16,54 m2 |
| L. IV. Lépcsőház: | 13,60 m2 |

76,90 m2

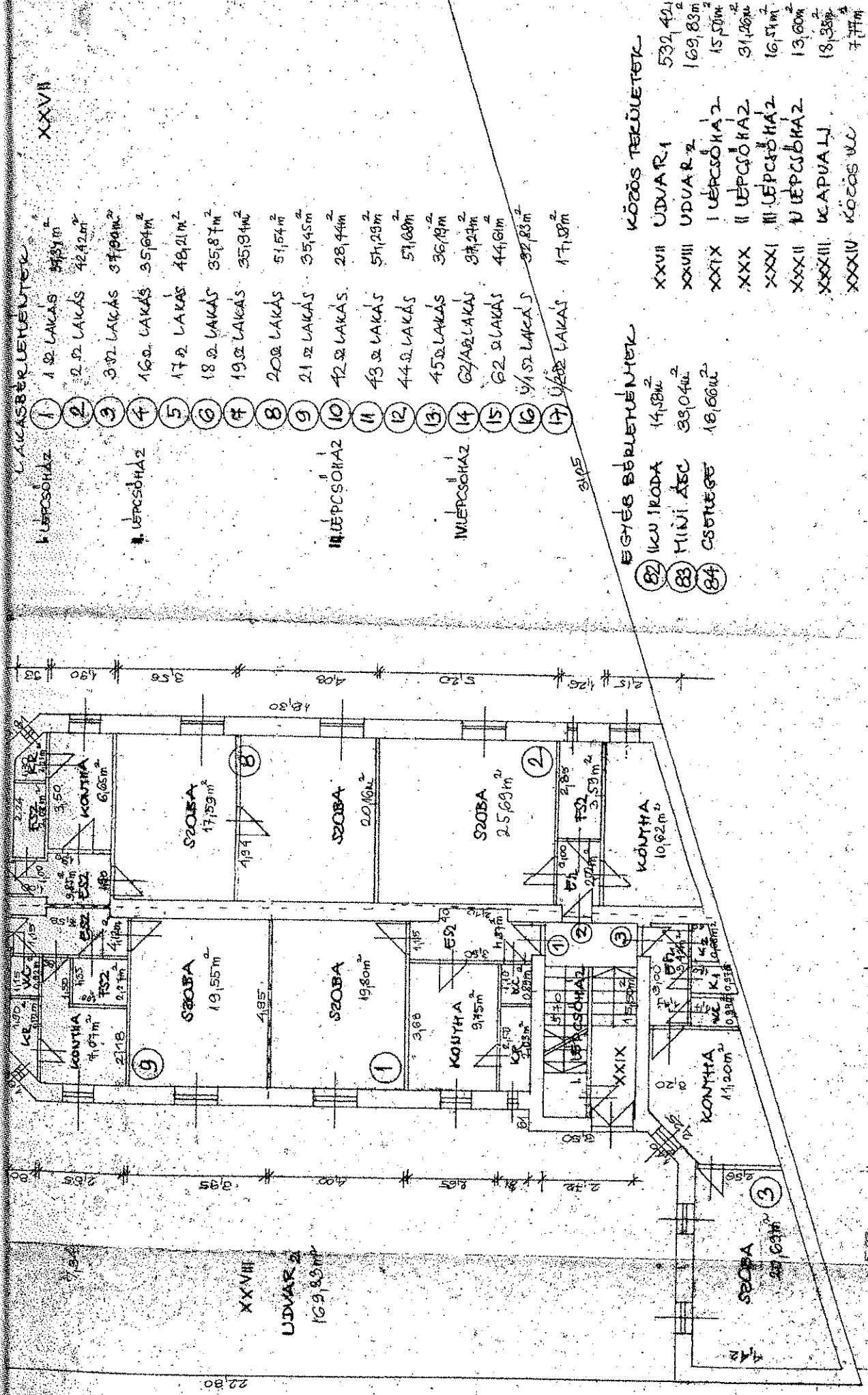
Handwritten signature and number 42

Tetőszinten

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| LI. I. Lépcsőház: | 11,37 m ² |
| LII. II. Lépcsőház: | 12,43 m ² |
| LIII. III. Lépcsőház: | 9,39 m ² |
| LIV. IV. Lépcsőház: | 11,12 m ² |
| LV. Padlástér 1: | 263,12 m ² |
| LVI. Padlástér 2: | 326,55 m ² |
| LVII. Padlástér 3: | 349,76 m ² |
| | <hr/> |
| | 983,76 m ² |

Osztatlan közös terület (VI.-LVII.) összesen: 2.869 m²

Handwritten signature



XXVII

- LAKÁSBÉRLÉNYEK
- 1. LAKÁS 44,51 m²
 - 2. LAKÁS 42,82 m²
 - 3. LAKÁS 37,89 m²
 - 4. LAKÁS 35,64 m²
 - 5. LAKÁS 48,41 m²
 - 6. LAKÁS 35,87 m²
 - 7. LAKÁS 35,94 m²
 - 8. LAKÁS 51,54 m²
 - 9. LAKÁS 35,45 m²
 - 10. LAKÁS 28,44 m²
 - 11. LAKÁS 57,29 m²
 - 12. LAKÁS 57,68 m²
 - 13. LAKÁS 36,19 m²
 - 14. LAKÁS 37,24 m²
 - 15. LAKÁS 44,81 m²
 - 16. LAKÁS 32,83 m²
 - 17. LAKÁS 17,37 m²

- KÖZÖS TERÜLETETEK
- XXVII UDVAR I 532,42 m²
 - XXVIII UDVAR II 169,83 m²
 - XXIX I LÉPCSŐHÁZ 15,57 m²
 - XXX II LÉPCSŐHÁZ 31,26 m²
 - XXXI III LÉPCSŐHÁZ 16,51 m²
 - XXXII IV LÉPCSŐHÁZ 13,60 m²
 - XXXIII KAPUALY 18,38 m²
 - XXXIV KÖZÖS WC 7,77 m²

- EGYÉB BÉRLÉNYEK
- 82. I KU IRODA 14,88 m²
 - 83. MINI ÁEC 39,04 m²
 - 84. CSOTÉGE 18,60 m²

XXVIII
UDVAR II
169,83 m²

SZOBA
20,10 m²

4,04

3,90

5,83

Handwritten signature and number 214

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Rákóczi út 59. 1518 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 000004/433484/2017

2017.09.26

BUDAPEST VIII. KER.

terület: 30021/0/A/2 helyrajzi szám

Beviteli az előző lapról
II. RÉSZ

Tulajdoni hányad: 1/2
bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 157477/2/2006/06.06.06
jogcím: adóterhelés
csoport: II / 4.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATAL
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Rákóczi út 59-61.
törzsszáma: 10816147

II. RÉSZ

bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 193770/1/2004/04.05.21
csoport határozat: 197412/1/2004/04.05.27

Tulajdonjog fenntartással történt eladás
jogosult:
név: Frei Anna
szül.: 1983
a. név: Jónás Ilona
cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Ráday utca 31/R 1/L

bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 197412/1/2004/04.05.27
csoport határozat: 157477/2/2006/06.06.06

szülői tartó házasélvezeti jog
jogosult:
név: Jónás Heléné
a. név: Jónás Ilona
szül.: 1914
a. név: József Mária
cím: 1095 BUDAPEST IX. KER. Ráday utca 12-14/b

TULAJDONI LAP VEGRÉ

46

| | |
|--|------------|
| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. | |
| Értékelés dátuma: 2017. JÚL 07. | Értékelő: |
| Ügyiratszám: HB-530/2/2017 | Ügyintéző: |


GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker. Koszorú utca 23. földszinti műhely (Hrsz.: 35267/0/A/5)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Koszorú utca 23. szám (Hrsz.:35267/0/A/5) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti műhely/üzlet forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. június 14.



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely/üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Koszorú utca 23. földszint
Hrsz. : 35267/0/A/5

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : műhely/üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 15 m²
Belmagasság : 2,7 m
Eszmei hányad : 104/10.000
Komfortfokozat : komfort nélküli
Lakóház telkének területe : 541 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A fenti forgalmi értékelés
EGYETÉRTÉK

Budapest, 2017. június 14. Cséber László
Köznevelési és Kulturális Osztály vezetője

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. június 14.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 266.667,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 4.000.000,- Ft
azaz *Négymillió forint*
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 700.000,- Ft
azaz *Hétszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : 2.000.000,- Ft
azaz *Kettőmillió forint*

Budapest, 2017. június 14.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-998864
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1086 Budapest, Koszorú utca 23. szám alatti, 35267/0/A/5 hrsz-ú földszinti műhely/üzlet 1/1 tulajdoni hányadának 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 ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. június 09.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2014. június 25.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|---|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : Koszorú utca 23. földszint |
| Helyrajzi szám | : 35267/0/A/5 |
| Megnevezése | : műhely |
| Terület | : 15 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Ker. Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : - |
| Terhek | : - |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, a Koszorú utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházias és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal, és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Baross út felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|--|
| Építés ideje | : 1900-as évek eleje |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, közepes állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, közepes állapotú |
| falazat | : tégl szerkezet, közepes állapotú |
| tetőszerkezet | : nyeregtető, megfelelő állapotú |
| héjazat | : cserépfedés, megfelelő állapotú |
| külső felületképzés: | kőporos vakolat, gyenge állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|---|
| külső nyílászárók | : faszerkezetű ajtó, fémredőnyvel kiegészítve, rossz állapotú |
| belső nyílászárók | : - |
| padozat, burkolat | : beton, járólappal burkolt, jó-közepes állapotban |
| belső felületképzés: | vakolt, festett, csempézett falak, gyenge-közepes állapotban |
| gépészet, hőleadók: | - |



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Koszorú utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház földszintjén helyezkedik el, a Koszorú utca felől önállóan közelíthető meg. A vizsgált ingatlan egy helyiségből áll, melynek belmagassága 2,7 m. Az ingatlan minden közművel rendelkezik.

A bejárati ajtó faszerkezetű, fémredőnyvel kiegészített, rossz állapotú. A padozat beton, járólappal burkolt, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, több helyen vakolatleválás látható, gyenge-közepes állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk. A vizsgált ingatlan tulajdoni lapon műhely megnevezésű, de az adottságai üzlet céljára is alkalmassá teszik.

Az ingatlan a szemle idején üres volt.

Össességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve 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>Ingatlan helyiségei</i> | | | |
| Műhely | 15,00 | 100% | 15,00 |
| Összesen | 15,00 | | 15,00 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²) | 15,00 | | 15,00 |
| Tulajdoni lapszerinti terület (m ²) | 15,00 | | 15,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 15,0 m².

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Koszorú utca 23. földszinti műhely (Hrsz.: 35267/0/A/5)

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 üzlettek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az értékelendő ingatlan jellemzői | Üzlet Bp., VIII. ker. Műhely/Üzlet Bp., VIII. ker. | Üzlet Bp., VIII. ker. Bp., VIII. ker. | Üzlet Bp., VIII. ker. Bp., VIII. ker. | Üzlet Bp., VIII. ker. Bp., VIII. ker. | Üzlet Bp., VIII. ker. Bp., VIII. ker. |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Koszorú utca 23. | Mágdolna utca | Népszínház utca | Szerdahelyi utca | Práter utca |
| Épületen belüli elhelyezkedés | földszint | földszint+galéria | földszint+galéria | földszint+galéria | földszint |
| Ingatlan hasznos österterülete | 48 | 97 | 90 | 83 | 40 |
| Komfortfokozata | komfortos | komfortos | komfortos | komfortos | komfortos |
| Építés éve | 1922 | 1918 | 1920 | 1930 | 1910 |
| Szerkezet, állapot | tégla, gyenge-közepes állapot | tégla, közepes állapot | tégla, felújítandó áll. | tégla, átlagos áll. | tégla, átlagos állapot |
| Eladási ár Ft-ban | 14 900 000 | 26 950 000 | 26 700 000 | 27 200 000 | 11 500 000 |
| Eladás ideje | 2016 | 2017 | 2017 | 2017 | 2016 |
| Összehasonlító adat forrása | Adatbázis | Adatbázis | Adatbázis | Adatbázis | Adatbázis |
| Fajlagos kínálási ár (Ft/m ²) | 310 417 | 277 835 | 296 667 | 327 711 | 287 500 |
| Korrekciós tényezők | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció |
| elhelyezkedés (1) | jobb -10% | hasznaló 0% | jobb -10% | hasznaló 0% | hasznaló 0% |
| ingatlan mérete (2) | nagyobb 5% | nagyobb 10% | nagyobb 10% | nagyobb 10% | nagyobb 5% |
| használatosság (3) | jobb -5% | hasznaló 0% | hasznaló 0% | hasznaló 0% | jobb -5% |
| közművek, komfortosság (4) | jobb -10% | jobb -10% | jobb -10% | jobb -10% | jobb -10% |
| műszaki állapot (5) | hasznaló 0% | hasznaló 0% | hasznaló 0% | jobb -5% | jobb -5% |
| ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6) | hasznaló 0% | hasznaló 0% | hasznaló 0% | hasznaló 0% | hasznaló 0% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | -20% | 0% | -10% | -5% | -15% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²) | 248 333 | 277 835 | 267 000 | 311 325 | 244 375 |
| A figyelembe vett súlyszámok | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | 269 774 | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | 4 000 000 | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | 2 000 000 | | | | |
| azaz Negymillió forint | | | | | |
| azaz Ketőmillió 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%, a rossz műszaki állapot miatt -20% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.828 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 tőkésítési módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, földszint, Baross utca | 50 | 100 000 | 2 000 |
| 2. Üzlet, földszint, Fiumei út | 101 | 240 000 | 2 376 |
| 3. Üzlet, földszint, Népszínház utca | 67 | 95 000 | 1 418 |
| 4. Üzlet, földszint, Orczy út | 88 | 210 000 | 2 386 |
| 5. Üzlet, földszint, Szerdahelyi utca | 90 | 230 000 | 2 556 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 2 150 |
| rossz állapot miatti korrekció | -15% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 828 |
| Megnevezés | | | Adatok, értékek |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 15 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó | | | 27 413 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év | | | 328 950 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 246 713 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 7 401 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 7 401 |
| Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a | | | 9 869 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 24 671 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 222 041 |
| Tőkésítési ráta | | | 8,5% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 2 612 250 |
| Befektetési kiadások | | | 400 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 2 212 250 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 3 300 000 |

| | |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | % |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 |
| Ország kockázat | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat | :2,9 |



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

| | | |
|--|---------|--------------------------|
| Teleknagyság (m ²) | 541 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 104 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 6 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 120 000 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 700 000 | azaz: Hétszázezer forint |

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 bérbé 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.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|---|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 4 000 000 | 3 300 000 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 3 800 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Koszorú utca 23. szám alatti, 35267/0/A/5 hrsz-ú földszinti műhely/üzlet jelenlegi piaci értékét:

4.000.000 Ft-ban,
azaz
Négymillió forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. június 14.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22979026-2-41
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk 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 értékbecsítő tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

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

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

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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest I. Számú Földhivatal
 Budapest, XI. Belsőföldi út 59. 1519 FX+415

Cídal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 3030004/258838/2014

2014.06.25

BUDAPEST VIII. KER.

Rövidtérlet: 35267/0/A/3 helyrajzi szám

109/ BUDAPEST VIII. KER. Kossuth utca 23. Földszint.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma | eszméi hányad | tulajdoni egység/Ek |
|---|------------|--------------|---|---------------------|
| műhely | 15 | 0 0 | 104/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 979922/1999/ | | | törlés határozat: 69775/4/2005/05.12.29 | |
| műhely | 15 | 0 0 | 104/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 69775/4/2005/05.12.29 | | | | |

2. bejegyző határozat: 109104/1996/1996.05.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 109104/1996/1996.05.16

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 199332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 109104/1996/1996.05.16

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. KÖZSEPVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1099 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

II. RÉSZ

2014. JAVASLATI DOKUMENTUM

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

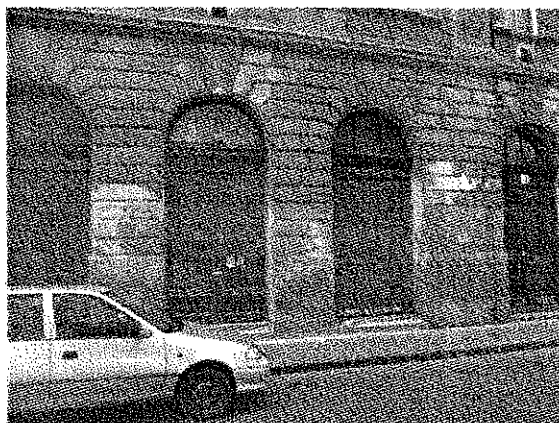
1086 Budapest, Koszorú utca 23. földszinti műhely/üzlet Hrsz.: 35267/0/A/5



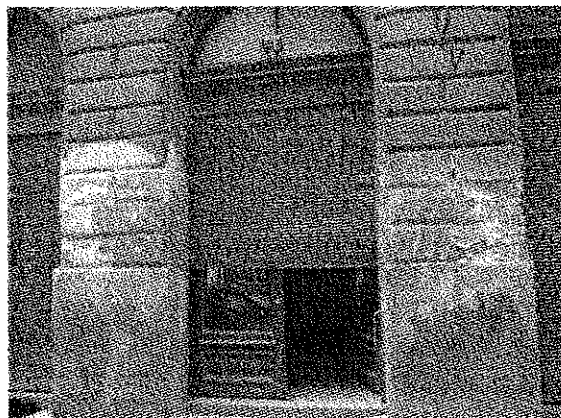
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja

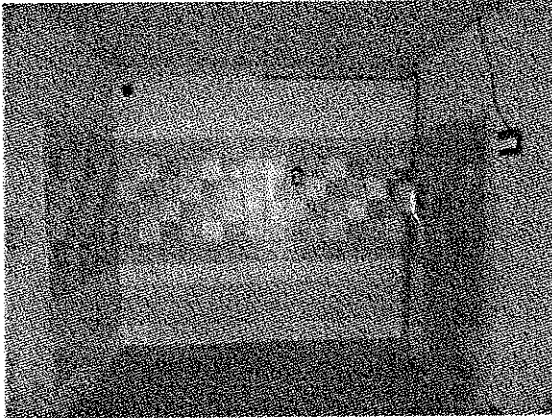


A vizsgált ingatlan bejárata

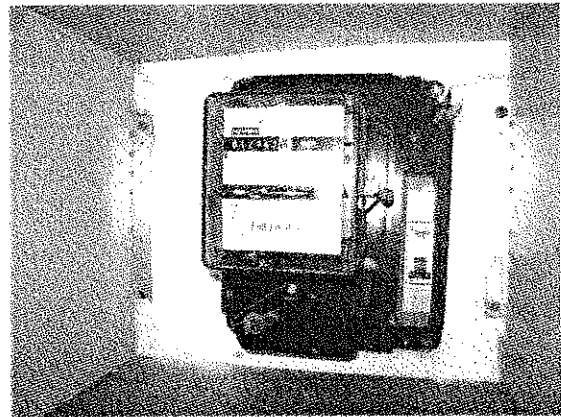
2017. június 9.

Handwritten signature

1086 Budapest, Koszorú utca 23. földszinti műhely/üzlet Hrsz.: 35267/0/A/5

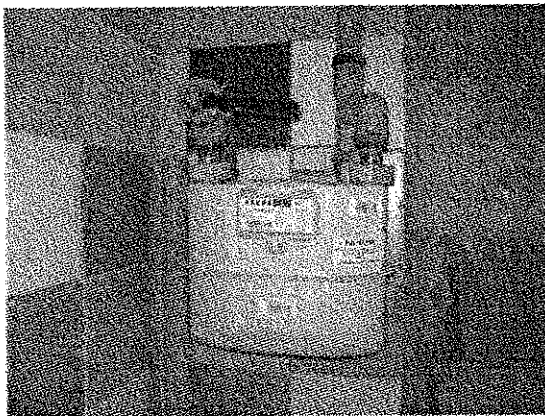


Műhely



Vakolatleválás

Villanyóra



Gázóra

Vízóra

2017. június 9.

| | |
|--|------|
| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. | |
| Értékelés dátuma: 2017 JÚL 07. | HIR: |
| Készítési szám: HB-529/2/2017 | |
| Ügyvétel: | |
| Megjelölés: | |

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Koszorú utca 23. földszinti műhely (Hrsz.: 35267/0/A/6)



GRIFTON
Property

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Koszorú utca 23. szám (hrs.:35267/0/A/6) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti műhely/üzlet forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. június 14.

59

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely/üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Koszorú utca 23. földszint
Hrsz. : 35267/0/A/6

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : műhely/üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 17 m²
Belmagasság : 2,8 – 2,1 m
Eszmei hányad : 118/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Lakóház telkének területe : 541 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
becsült forgalmi értékkel
EGYETLEN

Góder László
Budapest, 2017. 06. 10. igazgatósági szavazás

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. június 14.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 247.059,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **4.200.000,- Ft**
azaz Négymillió-kettőszázezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 800.000,- Ft
azaz Nyolcszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **2.300.000,- Ft**
azaz Kettőmillió-háromszázezer forint

Budapest, 2017. június 14.

Készítette:

1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679102-41
Törönyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 03451/2002

JW

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Koszorú utca 23. szám alatti, 35267/0/A/6 hrsz-ú földszinti műhely/üzlet 1/1 tulajdoni hányadának 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 ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. június 09.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2014. június 25.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szinrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|---|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : Koszorú utca 23. földszint |
| Helyrajzi szám | : 35267/0/A/6 |
| Megnevezése | : műhely |
| Terület | : 17 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : VIII. Ker. Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : - |
| Terhek | : - |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, a Koszorú utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, a vizsgált ingatlanban villany közmű van. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal, és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Baross út felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|--|
| Építés ideje | : 1900-as évek eleje |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, téglá |
| alapozás | : sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert |
| tartószerkezet | : téglá szerkezet, közepes állapotú |
| födémszerkezet | : acélgerendás, közepes állapotú |
| falazat | : téglá szerkezet, közepes állapotú |
| tetőszerkezet | : nyeregtető, megfelelő állapotú |
| héjazat | : cserépfedés, megfelelő állapotú |
| külső felületképzés: | kóporos vakolat, gyenge állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|--|
| külső nyílászárók | : faszerkezetű ajtó, fémredőnyel kiegészítve, rossz állapotú |
| belső nyílászárók | : fa- és műanyag szerkezetű ajtók, gyenge-közepes állapotúak |
| padozat, burkolat | : beton, járólappal burkolt, közepes állapotban |
| belső felületképzés: | vakolt, vakolatlan, festett, tapétázott, csempézett falak, közepes állapotban |
| gépészet, hőleadók: | villanybojler |

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Koszorú utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház földszintjén helyezkedik el, a Koszorú utca felől önállóan közelíthető meg. A vizsgált ingatlanban fémszerkezetű galériát alakítottak ki. A földszinti térből leválasztással építettek wc-t, de nincs a közművekre rákötve. A földszint 2,8 m, a galéria 2,1 m belmagasságú. A galériát műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe az érték kialakításánál. Az értékelt ingatlanban villany közmű van, a víz és a csatorna közműnek a kiállításai találhatóak.

A bejárati ajtó faszerkezetű, fémredőnnel védett, rossz állapotú. A belső ajtók fa- és műanyag szerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, a galérián kámenlemezzel burkolt a padozat, közepes állapotú. A falak vakolatlanok, vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, közepes állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler adja. Más gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk. A vizsgált ingatlan tulajdoni lapon műhely megnevezésű, de az adottságai üzlet céljára is alkalmassá teszik.

Az ingatlan a szemle idején üres volt.

Össességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve 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>Ingatlan helyiségei</i> | | | |
| Műhely | 17,10 | 100% | 17,10 |
| Összesen | 17,10 | | 17,10 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²) | 17,10 | | 17,10 |
| Tulajdoni lapszerinti terület (m ²) | 17,00 | | 17,00 |

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 17,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

| Megnevezés | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|---------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az ingatlan funkciója | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet | Üzlet |
| Település | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. | Bp., VIII. ker. |
| Utca, házszám | Boross utca | Magdolna utca | Népszínház utca | Szerdahelyi utca | Práter utca |
| Épületen belüli elhelyezkedés | földszint | földszint+galéria | földszint+galéria | földszint+galéria | földszint |
| Ingatlan hasznos összterülete | 17 | 97 | 90 | 83 | 40 |
| Komfortfokozata | komfortos | komfortos | komfortos | komfortos | komfortos |
| Építés éve | 1922 | 1918 | 1920 | 1930 | 1910 |
| Szerkezet, állapot | tégla, közepes állapot | tégla, közepes állapot | tégla, felújítandó áll | tégla, átlagos áll | tégla, átlagos állapot |
| Eladási ár Ft-ban | 14 900 000 | 26 950 000 | 26 700 000 | 27 200 000 | 11 500 000 |
| Eladás ideje | 2016 | 2017 | 2017 | 2017 | 2016 |
| Összehasonlító adat forrása | Adatbázis | Adatbázis | Adatbázis | Adatbázis | Adatbázis |
| Fajlagos kínálási ár (Ft/m ²) | 310 417 | 277 835 | 296 667 | 327 711 | 287 500 |
| Korrektációs tényezők | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció | Százalékos korrekció |
| elhelyezkedés (1) | jobb -10% | hasonló 0% | jobb -10% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| ingatlan mérete (2) | nagyobb 5% | nagyobb 10% | nagyobb 10% | nagyobb 10% | nagyobb 5% |
| használatosság (3) | jobb -5% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | jobb -5% |
| közelművek, komfortosság (4) | jobb -10% | jobb -10% | jobb -10% | jobb -10% | jobb -10% |
| műszaki állapot (5) | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | jobb -5% | jobb -5% |
| ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6) | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | -20% | 0% | -10% | -5% | -15% |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²) | 248 333 | 277 835 | 267 000 | 311 325 | 244 375 |
| A figyelembe vett súlyszámok | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | 269 774 | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | 4 600 000 | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | 2 300 000 | | | | |

azaz: **Négy millió-hatszáz ezer forint**
azaz: **Kettő millió-háromszáz 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%, a rossz műszaki állapot miatt -20% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.828 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 tőkésítési módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, földszint, Baross utca | 50 | 100 000 | 2 000 |
| 2. Üzlet, földszint, Fiumei út | 101 | 240 000 | 2 376 |
| 3. Üzlet, földszint, Népszínház utca | 67 | 95 000 | 1 418 |
| 4. Üzlet, földszint, Orczy út | 88 | 210 000 | 2 386 |
| 5. Üzlet, földszint, Szerdahelyi utca | 90 | 230 000 | 2 556 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 2 150 |
| rossz állapot miatti korrekció | -15% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 828 |
| Megnevezés | | Adatok, értékek | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 17 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó | | | 31 068 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év | | | 372 810 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 279 608 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 8 388 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 8 388 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 11 184 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 27 961 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 251 647 |
| Tőkésítési ráta | | | 8,5% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 2 960 550 |
| Befektetési kiadások | | | 500 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 2 460 550 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 3 300 000 |

| | |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | % |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 |
| Ország kockázat | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat | :2,9 |

M/1
05



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

| | | |
|--|---------|---------------------------|
| Teleknagyság (m ²) | 541 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 118 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 6 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 120 000 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 800 000 | azaz Nyolcszázezer forint |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bére 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.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft |
|--------------------------------|---|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 4 600 000 | 3 300 000 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 4 200 000 | |

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Koszorú utca 23. szám alatti, 35267/0/A/6 hrsz-ú földszinti műhely/üzlet jelenlegi piaci értékét:

4.200.000 Ft-ban,
azaz
Négymillió-kettőszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. június 14.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-0
Cg: 01.09.938662

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 valódiságát 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

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

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

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

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

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


67

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Erdélyi I. Széchenyi Földhivatal
Budapest, XI. Juchacz út 59. 1515 Pf. (415)

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadvány
Megrendelés szám: 3000004/058315/2014
2014.06.25

BUDAPEST VIII. KER.

Meltanulmány 35267/0/A/4 helyrajzi szám

1095 BUDAPEST VIII. KER. Koszoru utca 23. Földnyelv.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szobák száma egység/évi | szemes hányad | tulajdoni forma |
|---|---------------------------|----------------------------|---------------|--|
| műhely | 17 | 0 0 | 118/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 697902/1996/ | | | | törzsi határozat: 697902/1996/05.12.29 |
| műhely | 17 | 0 0 | 118/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 69775/4/2006/05.12.29 | | | | |

2. bejegyző határozat: 109104/1996/1996.05.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 109104/1996/1996.05.16
joglás: 1991. évi XXVIII. tv. 199332/1993/1993.07.05
joglás: eredeti felvétel 109104/1996/1996.05.16
joglás: tulajdonos
név: VIII. KER. JÓSEPFÁRASI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA
cím: 1095 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 59-67

III. RÉSZ

NEVEZETES TARTALOM BEVEZÉSE

Ez a tulajdoni lap közigazgatási céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

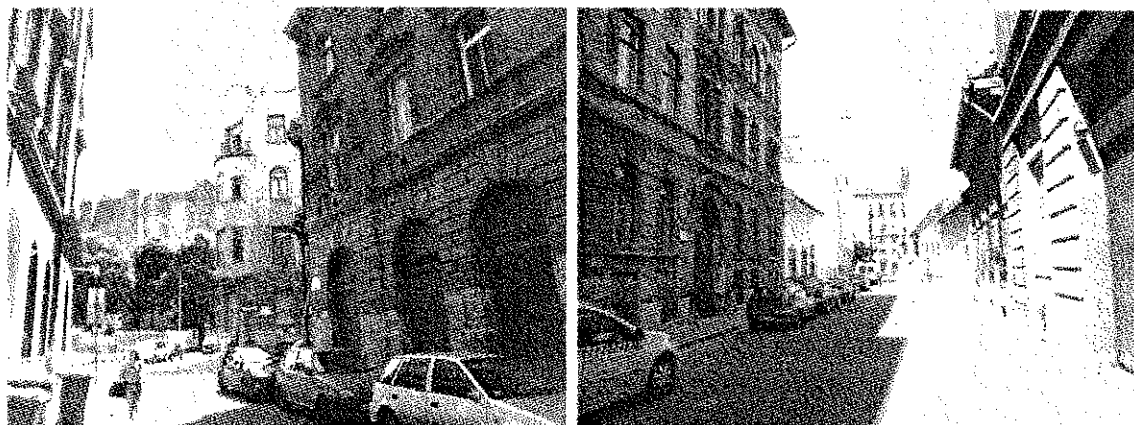
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

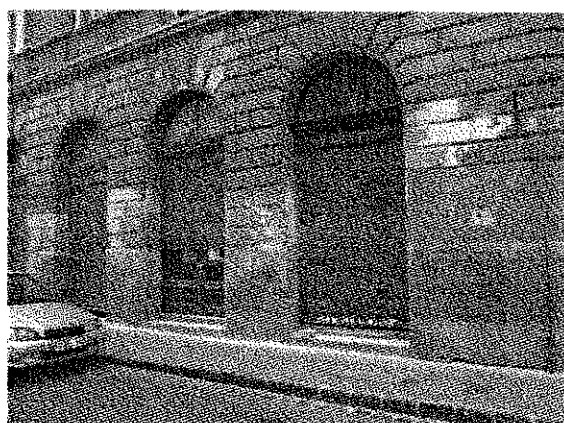
1086 Budapest, Koszorú utca 23. földszinti műhely/üzlet Hrsz.: 35267/0/A/6



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



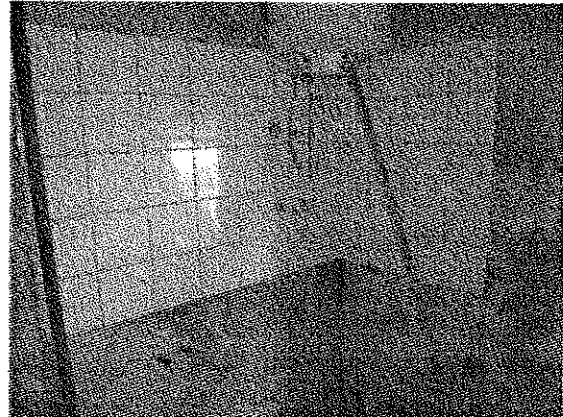
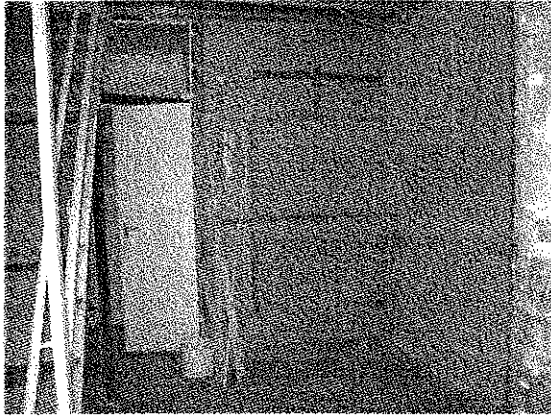
A vizsgált ingatlan bejárata



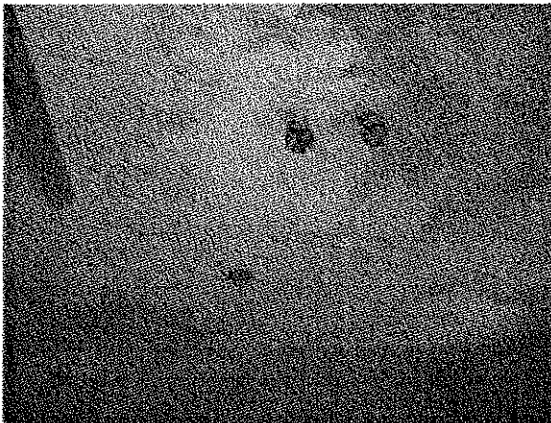
2017. június 9.

MF

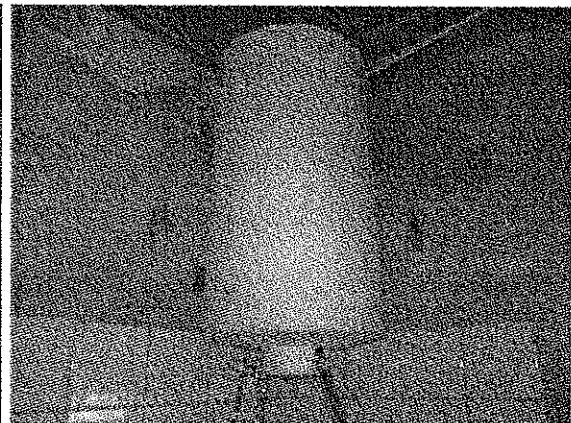
1086 Budapest, Koszorú utca 23. földszinti műhely/üzlet Hrsz.: 35267/0/A/6



Műhely



Víz és csatorna kiállítás



Villanybojler



Leválasztott wc



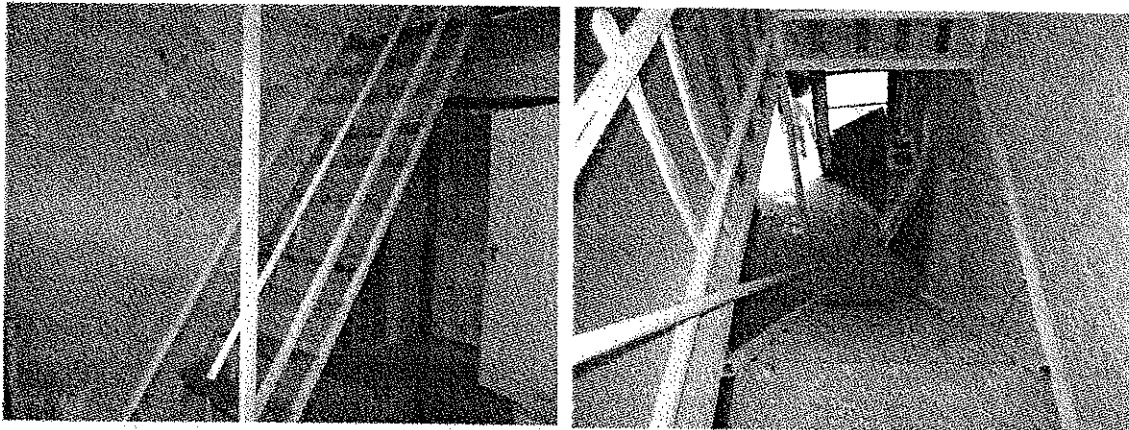
Villanyóra

2017. június 9.

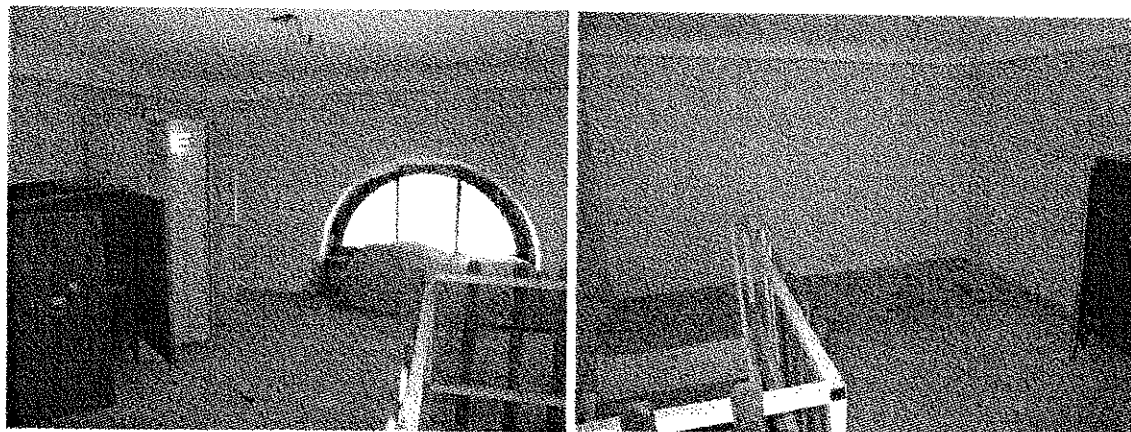
Handwritten signature or initials.

70

1086 Budapest, Koszorú utca 23. földszinti műhely/üzlet Hrsz.: 35267/0/A/6



Galéria feljáró



Galéria

2017. június 9.

MP
71

