

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 27-ei ülésére

**Tárgy: Lakás és helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása  
(Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás és Budapest VIII.  
kerület, szám alatti, helyrajzi számú egyéb  
helyiség)**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Összefoglaló táblázat, értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti, ..... helyrajzi számú, 22 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 168/10.000 eszmei hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2003. október 07. napján ..... (továbbiakban: Bérló).

A bérleti szerződés szerint a Bérló a fenti ingatlant a Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti ..... helyrajzi számú, 9 m<sup>2</sup> alapterületű, 69/10.000 eszmei hányaddal rendelkező mosókonyhával (ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiségként nyilvántartott ingatlan) összecsatolta. A két albetét műszaki egyesítése megtörtént, az Építésigazgatási Osztály 08-101/13/2003. számon megadta a használatbavételi engedélyt. A két albetét egy bérleti szerződéssel került bérbeadásra.

A csatoláshoz az Önkormányzat XIII-692/2002. számon adta ki a tulajdonosi hozzájárulását, melyben meghatározta mely feltételeket kell bérlónek teljesíteni. E feltételek közül kimaradt a társasházi alapító okirat módosítása.

Fentiek alapján az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg is két albetétként – a 35. számú albetét egyéb helyiség és 4. számú albetét lakás megnevezéssel; – szerepel az egyébként egy műszaki egységet képező ingatlan.

Bérló 2016. január 22. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a bérlemények megvásárlása iránt. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást.

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

Bérló kérésére az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2016. május 10. napján elkészítette a lakásra vonatkozó értébecslést. Az értébecslés, valamint Gódor László független szakértő 2016. május 23. napján készített felülvizsgálata alapján a két ingatlan együttes piaci forgalmi értéke 9.400.000,- Ft, mely az alábbiak szerint oszlik meg.

Budapest VIII. kerület Kálvária tér 16. fszt. 6. szám alatt, 35435/0/A/4 hrsz.-ú lakás:

6.670.000,- Ft (303.000,- Ft/m<sup>2</sup>)

Budapest VIII. kerület

szám alatti

hrsz.-ú egyéb helyiség:

2.730.000,- Ft (303.000. Ft/m<sup>2</sup>)

Bérlő hrsz.-ú lakásra és  
ÁFA bérleti díjat fizet.

hrsz.-ú egyéb helyiségre összesen 783,- Ft +

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2016. évhen érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	233,- Ft
A vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	6.813,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	29.252,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	855.349,- Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):</b>	<b>- 826.097,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>2.730.000,- Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 10 éves időtartam alatt várható.

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás vonatkozásában a Bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint

- az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a helyrajzi számú albetét vonatkozásában a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű, azaz 3.335.000,- Ft vételár megjelölése mellett.
- a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, szám alatti, földszinti 9 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ban, azaz 2.730.000,- Ft összegű vételár közlése mellett.

## II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet I.) 2. § (2) bekezdése szabályozza a döntési jogköröket, amely szerint 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről.

Az elővásárlási jog gyakorlása a Rendelet I. 9. § (2) bekezdése alapján történik: „Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

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

A vételár megállapítását a Rendelet I. 19. § (1) bekezdése szabályozza: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja, vagy az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25 %-a, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50 %-a.”

A Rendelet I. 21. § (1) bekezdése alapján: „A lakás bérlője, vagy a vele egy tekintet alá eső személy a vételár 20 %-ának megfizetését követően a fennmaradó részt

- a) a szerződés megkötésekor egy összegben vagy
- b) részletekben teljesíti.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet II.) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.

Helyiségek esetében a Rendelet II. 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet II. 2. § (2) bekezdése szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

A Rendelet II. 7. § (1) bekezdése alapján, a helyiséget, az Ltv-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg, a Rendelet II. 17. § (1) bekezdése alapján, a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a, a 19. § (1) bekezdésének a) pontja és a 19. § (2) bekezdése szerint a vételár megfizetése az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik.

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

### HATÁROZATI JAVASLAT

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület,** ..... szám alatti ..... hrsz.-ú, 22 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 168/10.000 eszmei hányaddal rendelkező lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 50 %-ával megegyező összegű, azaz **3.335.000,- Ft** vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. június 27.

- 2.) hozzájárul az eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban ..... helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület,** ..... szám alatti, földszinti, 9 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiség vonatkozásában ..... részére

történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 100 %-ával megegyező összegű, azaz **2.730.000,- Ft** vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. június 27.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) és 2.) pontjai szerinti eladási ajánlatok kiküldésére, valamint az adásvételi szerződések aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. augusztus 07.

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, 2016. június 21.


Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

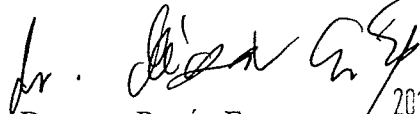
LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:   
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ 2016 JÚN 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 2016 JÚN 21.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. számú melléklet

Kálvária tér 16. fszt. 6.

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz.:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2016. január 22.		22	komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m <sup>2</sup> ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	6.670.000,- Ft		303.000,- Ft	Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2016. május 10.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 50 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
3.335.000,- Ft	10(35)	25,13%	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	2003. október 07. lakásbővítés
Bérlési díj Ft/ hó + ÁFA:	Bérlési díj mértéke:		Közös költség:	Fizetési morál:	
550,- Ft	szociális		4.554,- Ft	megfelelő	



Értékelt ingatlan: 1089 Budapest, VIII. kerület

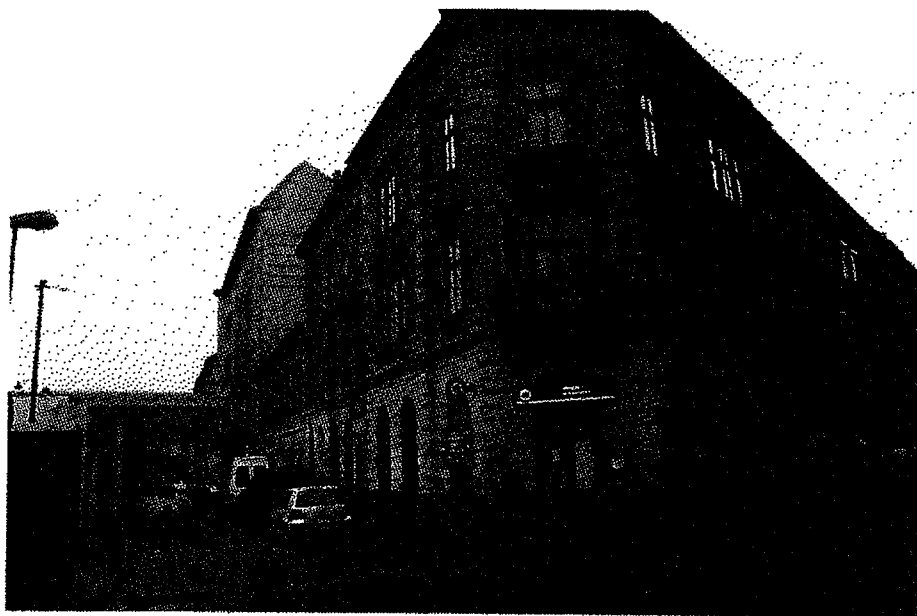
*Drauek Z.*

*Gruppen*  
2016 MÁJ 23.

2016 MÁJ. 26 *G*

**Ingyanforralmi Értékbecslés**  
**a 1089 Budapest VIII. kerület,**  
**helyrajzi számú lakás ingatlanról**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktálás dátuma:	2016 MÁJ 25.
Iktatószám:	1115-162/5/2016
Üg. intéző:	
Levéllet:	lap E:



*AW*

## INGATLAN ÉRTÉKELÉST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

### A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: 1089 Budapest, VIII.,  
Az ingatlan megnevezése: lakás

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1089 Budapest  
Helyrajzi szám:  
A tulajdon alapterülete: 22+9=31 m<sup>2</sup>  
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 168+ 69= /10.000

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Bejegyzések: A tulajdoni lap III. oldala bejegyzéseket nem tartalmaz

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: Magdolna-negyed  
Komfortfokozat: komfortos  
A tulajdon szobaszáma: 1  
A tulajdon félszobaszáma: 0  
Az épület építési éve: 1900 körül  
Az épület műszaki állapota: 55% gyenge, felújítandó

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A becsült forgalmi értékkel  
EGYETLEN  
Gábor László  
Budapest, 2016. 05. 23. Igazságügyi okirat

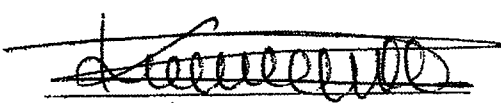
### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK: 303.000,-Ft/m<sup>2</sup>  
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 9.400.000,-Ft

RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: BÉRLŐ BERUHÁZOTT: TELJES FELÚJÍTÁST,  
KOMFORTOSÍTÁST ÉS BŐVÍTÉST VÉGZETT

BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 9.400.000,-Ft  
TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 1.553.000,-Ft  
AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA: 2016. MÁJUS 10.

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 9.400.000,-Ft

  
Kollár Zoltán

Építőmérnök, Ingatlanszakértő

EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,

Master of Science in Real Estate, műszaki ellenőr „É”, „M”

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.



Értékelt ingatlan: 1089 Budapest, VIII. ker..

Javaslat az egy lakásban lévő két helyrajzi számon lévő ingatlanrész rész-értékének meghatározására:

## INGATLAN ÉRTÉKELEST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

### **A MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az ingatlan címe: 1089 Budapest, VIII.,  
Az ingatlan megnevezése: lakás

### **AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Irányítószám, település: 1089 Budapest  
Helyrajzi szám:  
A tulajdon alapterülete: 22 m<sup>2</sup>  
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 168 /10.000

### **TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Bejegyzések: A tulajdoni lap III. oldala bejegyzéseket nem tartalmaz

### **AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Kerületen belüli elhelyezkedés: Magdolna-negyed  
K komfortfokozat: komfortos  
A tulajdon szobaszáma: 1  
A tulajdon félszobaszáma: 0  
Az épület építési éve: 1900 körül  
Az épület műszaki állapota: 55% gyenge, felújítandó

### **MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK: 303.000,-FT/M<sup>2</sup>  
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 6.670.000,-FT

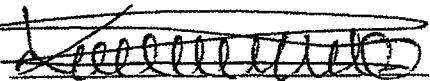
RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: BÉRLŐ BERUHÁZOTT: TELJES FELÚJÍTÁST, KOMFORTOSÍTÁST ÉS BŐVÍTÉST VÉGZETT

BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 6.670.000,-FT

TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 1.101.000,-FT

AZ ÉRTÉKELEÉS FORDULÓNAPJA: 2016. MÁJUS 10.

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 6.670.000,-FT

  
Kollár Zoltán

Építőmérnök, Ingatlanszakértő

EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,

Master of Science in Real Estate, műszaki ellenőr „É”, „M”

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

APPREAL KOLLÁR  
Ingatlanszakértő Kft.  
1077 Bp., Kilyén u. 43-45. 1115.  
Cégjegyzékszám: 01-09-000000  
Adószám: 11802000-0-02



Értékelt ingatlan: 1089 Budapest, VIII.

Javaslat az egy lakásban lévő két helyrajzi számon lévő ingatlanrész rész-értékének meghatározására:

## INGATLAN ÉRTÉKELÉST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

### A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: 1089 Budapest, VIII.,  
Az ingatlan megnevezése: lakás

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1089 Budapest  
Helyrajzi szám:  
A tulajdon alapterülete: 9 m<sup>2</sup>  
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 69= /10.000

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Bejegyzések: A tulajdoni lap III. oldala bejegyzéseket nem tartalmaz

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: Magdolna-negyed  
Könnyűfokozat: komfortos  
A tulajdon szobaszáma: 1  
A tulajdon félszobaszáma: 0  
Az épület építési éve: 1900 körül  
Az épület műszaki állapota: 55% gyenge, felújítandó

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK: 303.000,-FT/M<sup>2</sup>  
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 2.730.000,-FT

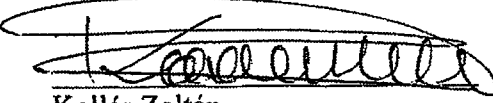
RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: BÉRLŐ BERUHÁZOTT: TELJES FELÚJÍTÁST,  
KOMFORTOSÍTÁST ÉS BŐVÍTÉST VÉGZETT

BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 2.730.000,-FT

TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 452.000,-FT

AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA: 2016. MÁJUS 10.

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 2.730.000,-FT

  
Kollár Zoltán  
Építőmérnök, Ingatlanszakértő  
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,  
Master of Science in Real Estate, műszaki ellenőr „É”, „M”  
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1089 Budapest, VIII. kerület, helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú, ingatlan becsült piaci-, forgalmi értékének meghatározására.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása.

## A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvi és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2012 irányelvi és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

A piaci érték az IVSC/TEGoVA 2012 definíció szerint:

'A PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.'

Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kelleit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.

A szakvélemény készítője igazolja, hogy a ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre. A szakvéleményben foglaltakat korlátozó feltételek határolják.

Az értékelés piaci forgalmi érték megállapítása céljából készült. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. A szakvéleményt más célra felhasználni nem lehet. A dokumentum részei vagy egésze nem hozható nyilvánosságra a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. Az értékelés érvényessége 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

**Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült:**

1. Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.
2. Az értékelés EVS 2012 (Európai Értékelési Sztemderdek) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készült. A szakértő a lakás ingatlan nyilvántartás szerinti területét fogadta el valósnak
3. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. A szakértő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végez, ezért nem észlelhető vagy rejtett hibákért felelősséget nem vállal. A tulajdonos rendelkezésre bocsátotta az értékbecsléshez szükséges dokumentációt és információkat, azt feltételezzük, hogy a rendelkezésre bocsátott adatok helyesek és pontosak.
4. A tulajdonos tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a tulajdonostól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, amelyek az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog akadályozhatnák.
5. A szakértő nem vállal felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért. A szakértő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes ingatlan-nyilvántartás szempontjából rendezett állapotra vonatkozóan értékeli.

**2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2016.02.23.**

**2.4 Felhasznált dokumentumok**

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- o Tulajdoni lap másolat,
- o Alapító Okirat részlet,
- o Alaprajz ház, földszint.

**3.1 Az ingatlan elhelyezkedése, jellemzői, leírása****Ingatlan környezete**

Kerületi lokáció	Magdolna-negyed
Házon belüli lokáció	földszinti
Környező épületek	Lakóházak (3-4 szintes lakóházak jellemzők)
Infrastrukturális ellátottság	Teljes
Megközelíthetőség	Aszfalt Közúton
Parkolási lehetőség	Közterületen, utcán
Közlekedési lehetőség	busz, trolibusz
Utca jellemzői	Aszfaltozott

**A telek jellemzői**

Telek mérete	728 m <sup>2</sup>
Telek fajlagos értéke	90 e Ft/m <sup>2</sup>
Tulajdonhányad	(168+69 =) 237/10000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad	17,25 m <sup>2</sup>
Telek jellemzői	Síkf, téglalap
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos

**Az épület jellemzői**

Építés éve	1900 körül
Építési mód	Hagyományos
Felújítottság	Gyenge, felújítandó állapotú
Lakószintek száma	3 szintes (földszint + 2 emelet)
Közös tulajdonú területek	Alapító okiratban felsorolt területek

Ház szerkezetek jell.	Anyaga , minősége	Műszaki állapot
Alapozás	Kő	Közepes
Szigetelés	Korabeli	Gyenge
Falazat	Hagyományos falazott téglaszerkezet	Közepes
Födémek	Acél gerenda téglaboltozat	Közepes
Válaszfalak	Tégla	Közepes
Lépcsők	Műkö	Felújítandó
Függőfolyosók	Műkö	Felújítandó
Homlokzat	Vakolt, festett homlokzat	Felújítandó
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	Felújítandó
Tetőszerkezetek	Lapos	Felújítandó
Tető héjalás		Felújítandó
Felvonó	nincs	
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos	Felújítandó

**A tulajdon jellemzői**

Terület	(22 + 9 =) 31 m <sup>2</sup>
Komfort fokozat	Komfortos
Szobaszám	1 + 1 fél szoba
Félszoba	0
Tájolás	Keleti
Benapozottság	Gyenge
Zajosság	Kissé zajos

Lakás szerkezetei, jellemzői	Anyaga, minősége	Műszaki állapot
Nyílászárók	fa szerkezetű	Jó
Szoba burkolat	parketta	Jó
Helyiségek burkolata	Kerámia járólap	Jó
Fal burkolatok	vakolt festett	Felújított, jó
Fűtés/melegvíz forrása	ház központi	Konvektor, gázbojler
Közmű vezetékek	villany, víz, csatorna, gáz	Jó
Egyéb jellemzők, megjegyzés	A Bérló felújítást végzett a fal vakolásától, a padló burkolásától, teljes gépészeti felújítással, burkolással és festéssel	A Bérló teljes felújítást végzett a fal vakolásától, a padló burkolásától, teljes gépészeti és szakipari felújítással

**Lakás jellemzői- szöveges kiegészítés**

A ház Józsefvárosban a Kálvária téren a SHELL benzinkút mögött van. A Ház előtt van a benzinkút, sok autó itt tankol, füst, benzin és olajszag van, a Ház bejárata előtt van a benzinkút előtere. A Ház saroképület, a sarka. A ház háromszintes kétemeletes épület. A kapualjból az udvarba jutunk, az udvar gyenge állapotú, a falak vakolata helyenként hullik, málik. A ház előtt nem lehet parkolni, azt a benzinkút foglalja el, a lehet parkolni. A ház rossz, felújítandó állapotú.

A lakás bejratából az előszoba konyhába jutunk. Jobbra fürdő van kiépítve, ez a társasház közös mosókonyhából van kialakítva, kiépítve. A fürdő külön helyrajzi számon van, amelyet a lakáshoz hozzácsatoltak.

Jobbra van egy szobaszerű helyiség. Szemben szoba van, amelynek ablaka a néz. A szobában faszerkezetű hálótér, fa galéria van kialakítva, a fa galéria csak hálótérként funkcionál, alapterületét nem vesszük számításba, a galéria meglétét értéknövelő tényezőként vesszük számításba. A teljes felújítást a Bérló önerőből épített. A Bérló teljes mértékben önerőből komfortosította a lakást, Bérló elmondása szerint a falakat is javítani kellett, hozzácsatolt részből fürdőt épített ki, teljes gépészetet, komfortosítást, galériaépítést, burkolást és festést végzett, a lakás most jó, felújított állapotú a Bérló beruházások által. A helyiség területre vonatkozóan fürdő területet a tulajdoni lapon lévő 9 m<sup>2</sup>, amely területet a helyszíni szemle teljes mértékben alátámasztja.

A lakás területe a tulajdoni lapokon 22 m<sup>2</sup> és 9 m<sup>2</sup>, azaz összesen 31 m<sup>2</sup>.

**ÉRTÉKELÉS, SZÁMÍTÁSOK**Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

Páronkénti összehasonlítás: Budapest, VIII. kerületében az ingatlan környezetében elhelyezkedő hasonló adottságú lakóingatlanok piaci adatait hasonlítjuk össze az alábbi táblázatban:

Település	Fekvés/utca	Funkció	Terület (m <sup>2</sup> )	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
Budapest, 8.ker.	Kálvária tér	téglalakás	62	19 500 000	314 516
Budapest, 8.ker.	Kálvária tér	téglalakás	59	16 200 000	274 576
Budapest, 8.ker.	Kálvária tér	téglalakás	43	11 900 000	276 744
Budapest, 8.ker.	Kálvária tér	téglalakás	32	8 500 000	265 625
Budapest, 8.ker.	Kálvária tér	téglalakás	31	10 600 000	341 935
Budapest, 8.ker.	Lujza	téglalakás	25	6 400 000	256 000
Átlag:					288 233
Medián					275 660
Korrektíós tényezők					
Negyedben belüli elhelyezkedés				közepes	0%
Épület műszaki állapota alapján				gyenge ép. +udvar	-1%
Albetét közművei alapján				közepes	0%
Albetét műszaki állapota alapján				felújított	4%
Egyéb 1.:				galéria	2%
Egyéb 2.:					0%
Korrektíós tényezők összesen:					5%
Korrigált fajlagos ár:					302 644
Javasolt fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup> :					303 000
Budapest, 8.ker.	Kálvária tér		22		6 670 000
Budapest, 8.ker.	Kálvária tér		9		2 730 000
Budapest, 8.ker.	Kálvária tér		31		9 400 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A lakásingatlant Budapest, VIII. kerületének az ingatlan környékén lévő ingatlanok piaci kínálatából válogatott lakásokkal hasonlítottuk össze. A lakások piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése alapján az átlaghoz képest + 5 %-os korrekciót ad eredményül, azaz az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők kiegyenlítik egymást. A becült érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A piaci adathalmaz összehasonlító adatok elemzése alapján

A 1089 Budapest, VIII. kerület

helyrajzi számú ingatlan értéke  
**9,4 millió Ft.**

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

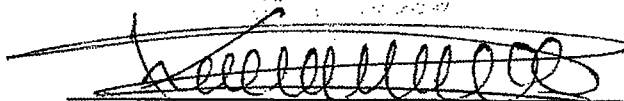
A becsült érték kialakításánál a piaci összehasonlító elemzésből számított, korrigált értéket tekintjük relevánsnak és mértékadónak.

### Becsült piaci érték:

A 1089 Budapest, VIII. kerület,  
helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadot képező lakás ingatlan és hozzá tartozó  
telekhányad ingatlan becsült piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint  
rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

**9.400.000,- Ft, azaz kilencmillió-négyszázezer forint**

Budapest, 2015. március 03.



Kollár Zoltán

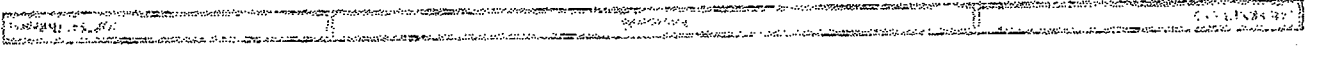
Építőmérnök, Mérnök-közgazda  
Okleveles Ingatlanszakértő, Master of Science in Real Estate  
Egyetemi Szakmérnök Okleveles Ingatlanszakértő  
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,  
Igazságügyi Szakértő Ingatlan-értékbecslő  
*Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.*

### MELLÉKLETEK:

1. Tulajdoni lap másolat
2. Alapító Okirat részlet
3. Alaprajz földszint
4. FOTÓK

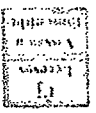






Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

Nem hiteles tulajdoni lap - Tulajdonosi adatok

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

2016.07.02

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

1. MENNY

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

2. MENNY

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

3. MENNY

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

4. MENNY

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

5. MENNY

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

6. MENNY

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

7. MENNY

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

Magyar Köztársaság Nemzeti Rendészeti Szolgálat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature or mark.

Értékelt ingatlan: 1089 Budapest, VIII. ker., a

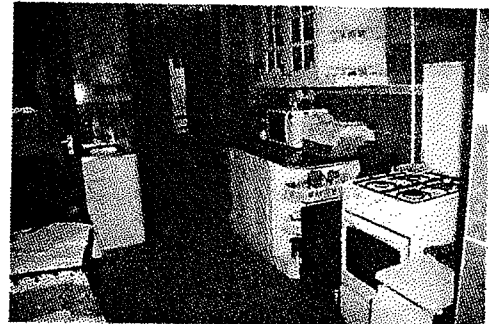
FOTÓK



Bejárat, előszoba-konyha



Fürdőszoba



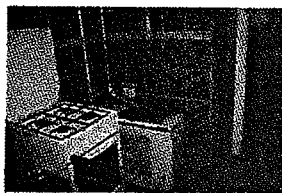
Előszoba-konyha



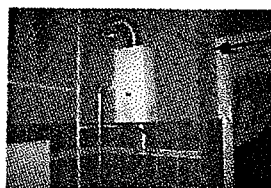
Galéria



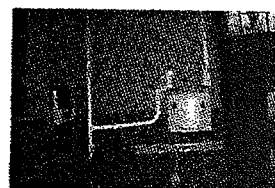
Szoba Ablak



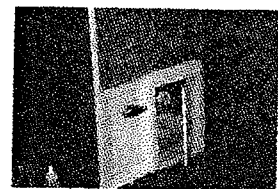
Konvektor, tűzhely



Gázbojler



Gáz és villany mérő



Vízóra

