

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. február 6-i ülésére

**Tárgy: A Budapest, VIII. kerület, Szigetvári u. [REDACTED] szám alatti, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésével kapcsolatos módosítás jóváhagyása**

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

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

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

A Budapest VIII. kerület, Szigetvári utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz.-ú, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, a bérleti szerződés szerint komfort nélküli, a valóságban komfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 189/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2014. április 01. napjától 2015. március 31. napjáig szóló lakásbérleti szerződést kötött [REDACTED] al. Az új bérleti jogviszony 2016. január 15. napjától 2020. december 31. napjáig terjedően szól, előbérleti jog biztosítása mellett.

[REDACTED] 2016. augusztus 03. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

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

A Bártfai László által 2016. augusztus 30-án elkészített és Gódor László független szakértő által 2016. szeptember 07. napján felülvizsgált értébecslés alapján a lakás piaci-, forgalmi értéke 9.940.000,- Ft (276.226,- Ft/m<sup>2</sup>). A lakást bérlő saját költségén komfortosította, ezért a Lakástörvény 15 § (2) bekezdése, valamint a 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 48 § (2) bekezdése alapján jogviszonya fennállásáig komfort nélküli bérleti díjat fizet. A komfortosítás összege a bérleti díjba nem számít bele. A vételár az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján – határozott időre szólóan bérbeadott lakás esetére vonatkozóan – a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő összegű, azaz 9.443.000,- Ft.

Bérlő kérelmét az alábbiak szerint hagyta jóvá a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság: 933/2016.(IX.19.) sz. határozatával úgy döntött, hogy

1.) felmentést ad az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Szigetvári u. [REDACTED] szám alatti, 36 m<sup>2</sup>

alapterületű, 1 szobás, a bérleti szerződés szerint komfort nélküli, a valóságban és az értékbecslés alapján komfortos komfort fokozatú lakás vonatkozásában fennálló elidegenítést kizáró feltétel – határozott idejű bérleti jogviszony – alól.

- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Szigetvári u. [REDACTED]** szám alatti, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, a bérleti szerződés szerint komfort nélküli, a valóságban és az értékbecslés alapján komfortos komfort fokozatú lakásra vonatkozóan eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak a forgalmi érték 95 %-ában, azaz 9.443.000,- Ft összegben történő közlése mellett.
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére. A bérlő az eladási ajánlatot elfogadta, 2017. január 17-én került volna sor szerződéskötésre.

A döntést követően felülvizsgáltuk a bérleti szerződést, és az alábbi kiegészítést tesszük.

Bérlőnek bérleti díj tartozása volt, ezért az új szerződést annak lejártakor nem lehetett megkötni. A tartozás rendezését követően az Önkormányzat megbízása és meghatalmazása alapján eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2015. augusztus 04. napján kelt, LG-1065/3/2015 számú tulajdonosi nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy fenti lakás tekintetében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 21./A §-a alapján 5 év határozott időre, előbérleti jog biztosításával a bérlővel bérleti szerződés kerüljön megkötésre.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat adja meg azon elidegenítést kizáró ok alóli felmentést is, mely alapján nem idegeníthető el az a lakás, amely bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szült, és a szerződés lejártát követően a bérlő nem tudta a szerződést megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszüntette, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig.

A kizáró feltétel alkalmazása alól a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést, az elidegenítésre való kijelölés után. Az elidegenítésre kijelölés a Képviselő-testület 637/2007. (X.11.) számú határozata alapján történt.

A kizáró ok alóli felmentés indokolt, mivel a bérleti díj nem fedezi az Önkormányzat által fizetendő közös költség összegét és az értékesítéssel az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége csökkenne. Az ingatlan vonatkozásában a Rendelet 7. §-ában meghatározott egyéb elidegenítést kizáró ok nem áll fenn.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a 933/2016. (IX.19.) számú határozatának kiegészítéséhez azzal, hogy felmentést ad az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Szigetvári u. [REDACTED] szám alatti, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, a bérleti szerződés szerint komfort nélküli, a valóságban és az értékbecslés alapján komfortos komfort fokozatú lakás vonatkozásában fennálló, a Rendelet 7. §(1) bekezdésének s) pontjában meghatározott elidegenítést kizáró feltétel – „ha a lakás bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szült és a szerződés lejártát követően a bérlő nem tudta a szerződést megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszüntette, az ismételten megkötött bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig” – alól.

## II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

#### **IV. Jogszabályi környezet**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelet 21/A. § alapján azzal a bérlővel, aki határozott időre szóló bérleti szerződés alapján előbérleti joggal rendelkezett és a szerződés lejártát követően a szerződéskötést akadályozó körülményeket elhárította - ha a szerződéskötés feltételei fennállnak - ugyanarra a lakásra a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet új, határozott időre szóló bérleti szerződést köthet, előbérleti jog biztosításával.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 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.

A Rendelet 7. § (1) bekezdésének f) pontja szerint függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, nem elidegeníthető a határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakás.

A Rendelet 7. § (1) bekezdésében s) pontja alapján, függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, a lakás nem elidegeníthető abban az esetben ha a lakás bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szolgált, és a szerződés lejártát követően a bérlő nem tudta a szerződés megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszüntette, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig.

A Rendelet 7. § (3) bekezdése alapján a határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakásokra vonatkozó elidegenítési tilalom alól a Bizottság felmentést adhat.

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

A Rendelet 19. § (3) bekezdésének c) pontja alapján:

„c) Az a) b) pontokban meghatározott eseteken túl, a határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérlője részére a forgalmi érték 95 %-ának megfelelő vételáron lehet eladni.”

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

#### **HATÁROZATI JAVASLAT**

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



A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) kiegészíti a 933/2016. (IX.19.) számú határozatát azzal, hogy felmentést ad az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Szigetvári u.** [REDACTED] szám alatti, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, a bérleti szerződés szerint komfort nélküli, a valóságban és az értékbecslés alapján komfortos komfort fokozatú lakás vonatkozásában az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdésének s) pontjában meghatározott elidegenítést kizáró feltétel alól, amely szerint a lakás nem idegeníthető el „ha a lakás bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szült és a szerződés lejártát követően a bérlő nem tudta a szerződést megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszüntette, az ismételt megkötött bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig.”

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. február 06.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. március 30.

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. január 31.

Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

2017 JAN 31

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2017 JAN 31

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Szigetvári utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai						
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:	
[REDACTED] 2016. augusztus 03.	[REDACTED]	36	komfort nélküli	1	értékbecslés szerint, komfortos	
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:		
-	9.940.000,- Ft		276.226,- Ft	Bártfai László 2016. augusztus 30.		
Egyéb adatok						
Vételár (forgalmi érték 95%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:	
9.443.000,- Ft	10(35)	38,45%	<u>IGEN/NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2016. január 15. bérbeadás	
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:		
3.942,- Ft	költségelvű lakbér	8.127,- Ft + célbefizetés 2016.11.30-ig 378,- Ft/hó		megfelelő		



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

R

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Budapest VIII. Szigetvári u. [REDACTED]  
[REDACTED] irsz alatti lakásról



Budapest, 2016. augusztus 30.

*[Handwritten signature]*  
6

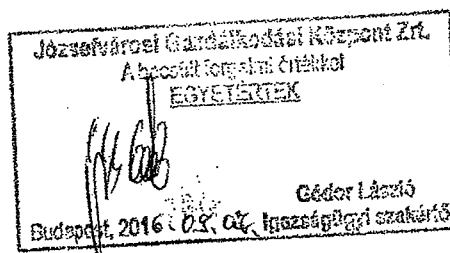
## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Magdolna negyed	
A lakás alapterülete m <sup>2</sup>	36,00
Komfortfokozat	Komfortos
Szobák száma db	1
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	276 226
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	<b>9 940 000</b>

A rendelet szerint beszámítható bértői értéknövelő beruházás Ft

Az albetétre jutó földterület nagysága m <sup>2</sup>	18,26
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	1 460 000



*Bártfai László*  
 Bártfai László  
 okl. ú. mémök  
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

*JW*

7

## 1. Előzmények

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

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- 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 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.
- 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 leírása

<b>Környezet</b>	
Beépítettség	Zártsoros, a Magdolna 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
<b>Földterület</b>	
Telek területe	966 m <sup>2</sup>
Felszíne	Sík, épülettel bekerített



Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 2 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Tégla dongaboltozatos pince, poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 30 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés, szerkezeti repedés, malter kipergés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	189/10.000
Alapterülete	36,0 m <sup>2</sup>
Belmagassága	3,62 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Utcai, ablakok a Magdolna u-ra
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Komfortfokozat	Komfortos, szemle alapján. A komfortosításról tulajdonosi beleegyezést nem láttunk.
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, előre fizetős mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gázkonvektor 1 db
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs alaprajz
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Gyenge, laminált padló mozog, hézagos

## 5.2. Érték számítások, lakás értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	<b>Cím</b>	VIII. Szigetvári u. 1.1. 15.	VIII. Magdolna u.	VIII. Magdolna u.	VIII. Magdolna u.	VIII. Dankó u.	VIII. Dankó u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Ár (Ft)		15 200 000	11 400 000	11 900 000	8 400 000	12 200 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	<b>36,00</b>	49,00	38,00	40,00	29,00	37,00
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	305 418	310 204	300 000	297 500	289 655	329 730
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	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		15 200 000	11 400 000	11 900 000	8 400 000	12 200 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	305 418	310 204	300 000	297 500	289 655	329 730
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Ehelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektív tényező		0,95	0,95	0,98	0,98	0,95
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		jobb	jobb	rosszabb	rosszabb	jobb
23	Korrektív tényező		0,98	0,98	1,02	1,02	0,95
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	290 520	288 800	279 300	297 381	289 539	297 581
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektív tényező		0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	ua.	ua.	jobb
31	Korrektív tényező		0,95	0,95	1,00	1,00	0,95
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>276 226</b>	268 873	260 028	291 433	283 749	277 048
33	Számított forgalmi érték Ft	<b>9 944 143</b>					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	<b>9 940 000</b>					

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

Jm

M

## 5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	189
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Teljes földterület m <sup>2</sup>	966
Az albetétre jutó földterület m <sup>2</sup>	18,26
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	80 000
Terület érték (számított) Ft	1 460 592
Terület érték kerekítve Ft	1 460 000

## 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 30 %	2-5 éven belül
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés Javított 50 %	5 éven túl
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés Gyenge, vakolat hiány 10 %	2-5 éven belül
7	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés Gyenge, vakolat hiány 10 %	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 Gyenge 30 %	2-5 éven belül
11	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés Gyenge, korrodált 20 %	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, korhadt, párkány rossz, javítás vagy csere	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

CE 12

### Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártsoros, keretes, sarok beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födémszerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti vb. lemezek. A függőfolyosók alsó részét javították, a szélgerendák korrodáltak, az ereszeszkázat korhadt, az ereszcsonna korrodált állapotú. Az utcai homlokzat klinkertégla és vakolt, a belső homlokzat vakolt, színezett, kívül 90 %-ban vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső két 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 a korának megfelelőnél rosszabb. Sürgős homlokzat javítás, folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján acélrács van. A konyhában konyhabútorba épített rozsdamentes, mosogató, és beépített gáztűzhely van. A lakásban előre fizetős villanyóra, gázóra és vízóra van. A konyha bal oldalából Ytong falazattal, felül nyitott, a konyhába szellőző zuhanyozó - WC-t választottak le. A melegvizet 80 l-es elektromos bojler szolgáltatja. A Magdolna u-ra tájolt szobában parapet gázkonvektor található. Az ablakkeretek korhadtak, a mázolás hiányzik, a párkány hullámos, korrodált.

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

### Bérlői információk

A fentiekén kívül érdemi információt nem kaptunk.

JW

13

**A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések**

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Konyha	Járólap	Csempe + festett	Gáztűzhely, mosogató
Zuhanyozó - WC	Járólap	Csempe + festett	Zuhanytálca, elektromos bojler, darálós WC
Szoba I.	Laminált padló	Tapéta	Gázkonvektor, parapet

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
	I. emeleti, utcai ablakok

Értékcsökkentő tényezők	Rossz állapotú, vakolathiányos homlokzat
	Darálós WC
	Korhadtt ablakkeretek, párkány rossz

**5. Értékképzés****5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

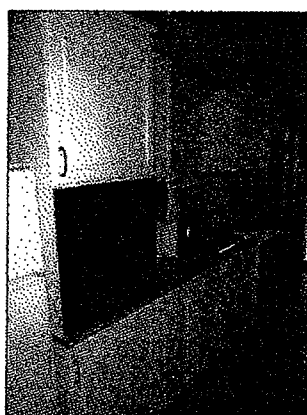
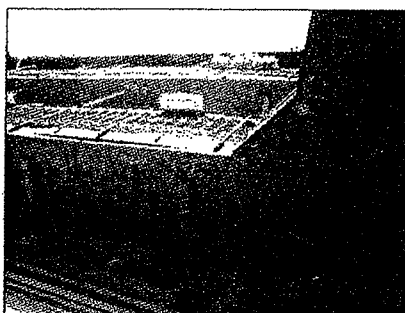
Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. 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, környezetanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhatárolt, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban 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.



14