

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. július 10-ei ülésére

**Tárgy:** Javaslat a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjére

**Előterjesztő:** Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

**Készítette:** Keresztesi Zoltánné lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

*Mellékletek:*

1. sz. melléklet: Budapest VIII. kerület, Korányi S. u. [REDACTED] szám alatti lakás értékbecslése

2. sz. melléklet: Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti lakás értékbecslése

### Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

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

A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 30,79 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakásnak 2009. november 16. napjától bérlője [REDACTED] aki 2016. szeptember 26. napján pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelemmel fordult Társaságunk felé, melyben kérte az általa jelenleg lakott lakása helyett másik, hasonló alapterületű komfortos lakás bérbeadását.

Indokként előadta, hogy bár a bérleményt teljes egészében felújította, azonban mára az élhetetlenné vált az épület rossz műszaki állapotából adódóan. A falak folyamatosan vizesednek, penészes, dohos, fentiekre tekintettel folyamatosan felső légúti betegségben szenved. A bérlő jelenlegi bérleményében egyedül él életvitelszerűen.

[REDACTED] bérleti szerződése határozott időre szól 2017. szeptember 30. napjáig. Aktuális kimutatásunk szerint a bérlőnek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint bérbeadóval – szemben, a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti lakás bérletével kapcsolatban mai napig, lakbér- és ahhoz kapcsolódó költszolgáltatási díjhátraléka nem áll fenn.

[REDACTED] a bérlői kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz, felmondási ok korábban sem merült fel vele szemben.

A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épület. Az épületben 16 db lakás található, amelyből 2 db lakás jelenleg üres.

Bérlő a rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – jelenlegi lakás problémájának megoldása érdekében – a cserelakásként felajánlható lakások közül a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti lakást elfogadta. A felajánlott önkormányzati lakás 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 33,85 m<sup>2</sup> alapterületű.

A Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti lakás szintén 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületben van. Az épületben 68 db lakás található, amelyből 16 db lakás jelenleg üres.

Bérlő a tárgyi lakást megtekintett állapotban, nyilatkozattal elfogadta, a lakások értékbecslését elkészítette, költségeit a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 11/A. § (5) bekezdésében foglaltak alapján megfizette.

*[Handwritten signature]*

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott, Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 33,85 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás forgalmi értéke (289.543,- Ft/m<sup>2</sup>) kerekítve **9.800.000,- Ft**

a jelenlegi, Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 30,79 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás forgalmi értéke (310.459,- Ft/m<sup>2</sup>) kerekítve **9.560.000,- Ft**

Különbözet: **240.000,- Ft**

### **A különbözlet 50 %-a: 120.000,- Ft**

*(Megjegyzés: a lakásokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket a bérlő által felkért Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. 2017. január 11. napján elkészítette. A fent jelölt forgalmi értékeket Gódor László igazságügyi ingatlanszakértő 2017. február 15. napján véleményezte és aktualizálta, ez alapján kerültek meghatározásra.)*

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlő a Lakásrendelet által előírt, a két lakás közötti forgalmi érték különbözlet 50 %-ának teljes megfizetését, valamint az elfogadott lakás felújítását és lakhatóvá tételét nyilatkozatban vállalta.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlő által fizetendő bérleti díj összege a jelenlegi lakására 4.286,- Ft/hó.

A Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti lakásra bérlőnek az új szerződés megkötése után 9.363,- Ft/hó összegű bérleti díjfizetési kötelezettsége keletkezik.

Tekintettel arra, hogy a bérlő rendszeres havi jövedelemmel rendelkezik – a bérbe adandó lakás vonatkozásában – a havi bérleti díjfizetési kötelezettségének eleget tud tenni.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 30,79 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 33,85 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását, határozott időre 2017. szeptember 30. napjáig azzal a feltétellel, hogy bérlő a leadásra kerülő bérleményt rendeltetésszerű állapotban adja át a cserelakás birtokbavételét követő maximum 90 napon belül.

A cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségen – a bérlő feladata, melyet megállapodásban köteles vállalni. [REDACTED] legkésőbb a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötéséig köteles – a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözletének 50%-át kitevő 120.000,- Ft-ot – megfizetni.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az előterjesztés tárgyában a Lakásrendelet 11/A. § (1) bekezdése értelmében a pályázaton kívül, minőségi lakáscsere keretében történő bérbeadásról a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A Tisztelt Bizottság döntése alapján a bérlő által befizetett forgalmi értékkülönbözet 50 %-a az Önkormányzat számára bevételi forrást jelenthet. Ugyanakkor az Önkormányzat vagyonában pozitív változás is történik, hiszen a bérbe adandó lakás értéke a felújítással nő, és a magasabb bérleti díj fizetése is kedvezőbb az Önkormányzatnak. Figyelemmel a lakásgazdálkodási irányelvekre és a jövőbeni lakásügyi feladatokra, fontosnak tartjuk hangsúlyozni, hogy a rendelkezésre álló üres lakásállomány figyelembe vételével, azok rossz minősége (lakás paraméterek, területi fekvés, magas felújítási költség) miatt – a

pályázaton kívüli minőségi csere kérelem elutasítása esetén – a közeljövőben, előreláthatóan másik, hasonló paraméterekkel rendelkező önkormányzati tulajdonú lakást nem tudunk felajánlani [redacted] részére.

A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet 11/A. § (1) és (3) bekezdései az alábbiak szerint rendelkeznek:

„(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság – a bérbeadó szervezethez benyújtott bérlői kérelmek, kezdeményezések alapján – pályázaton kívül a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást is bérbe adhat.”

„(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik - jogosultság fennállása esetén - a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételének megállapodásban való vállalása, és az általuk bérelt bérlemény leadása mellett, amennyiben a lakáson nincsen lakbér - és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék. Ebben az esetben a bérlő köteles visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözet 50 %-át megfizetni. Amennyiben a bérlői kezdeményezés indoka a bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy rendkívüli élethelyzete, a bérlő kérelmére a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság javaslatára a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a bérlő fizetési kötelezettségét csökkentheti, illetve elengedheti.”

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

#### Határozati javaslat

...../2017. (VII.10.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozata:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [redacted] szám alatti 1 szobás, 30,79 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakásra [redacted] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [redacted] szám alatti 1 szobás, 33,85 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához, határozott időre 2017. szeptember 30. napjáig azzal a feltétellel, hogy bérlő a leadásra kerülő bérleményét rendeltetésszerű állapotban átadja, és a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás saját költségén a kijelölt bérlő feladata, melyet megállapodásban köteles vállalni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. július 10.

- 2) A lakásbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy [redacted] bérlő – a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át kitevő 120.000,- Ft-ot – legkésőbb, a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig megfizeti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. július 10.

- 3) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1) pontja szerinti megállapodás és bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója



Határidő: 2017. augusztus 31.

- 4) kötelezi [REDACTED] hogy az 1) pontban megjelölt lakás birtokbavételét követő legfeljebb 90 napon belül, az általa jelenleg használt Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti lakást ingóságaiktól kiürítve, üresen adja le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő 90. nap.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. július 4.



**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KERESZTESI ZOLTÁNNÉ LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS *Keresztes*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Ed: p*

JOGI KONTROLL: *Dr*

ELLENŐRIZTE:

*Dr. Mészár Erika*  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Danada-Rimán Edina*  
DANÁDA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

*Soós György*  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

*Dr*

1. sz. melléklet



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. Korányi Sándor u. [REDACTED]  
36035 hrsz alatti lakásról



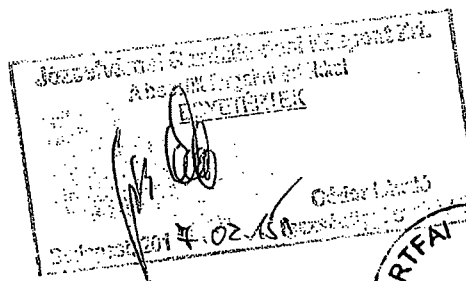
Budapest, 2017. január 11.

*[Handwritten signature]*

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Orczy negyed	30,79
A lakás alapterülete m <sup>2</sup>	Komfortos
Komfortfokozat	1
Szobák száma db	310 459
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	9 560 000
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	



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

*JW*

## 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 valóságát 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
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	N. a.
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 1 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 30 %
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
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	Nincs, 100 % önkormányzati tulajdon
Alapterülete	30,79 m <sup>2</sup>
Belmagassága	3,75 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Komfortfokozat	Komfortos, szemle alapján
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gázkonvektor
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs alaprajz
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Jó



**A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések**

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Konyha	Járólap	Csempe + festett	Gáztűzhely, mosogató, 80 l-es elektromos bojler
Zuhanyozó - WC	Járólap	Csempe + festett	Zuhanytálca, kézmosó, WC
Szoba I.	Parketta	Festett	Parapet gázkonvektor, galéria 5,16 m <sup>2</sup>

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő tényezők	Jó állapotú felületképzések
	Galéria

Értékcsökkentő tényezők	Nem társasház
	A lakóház rossz állapota
	Földszinti, utcai fekvés
	Falnedvesség, beázás, repedések
	Konyhából leválasztott zuhanyozó - WC

**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 2009. 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 illetékhatalt, a nyomtatott és az elektronikus sajtóban fellelhető, valamint a más szakcég 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 versenyzetetéssel 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. Korányi S. u. [REDACTED]	VIII. Korányi S. u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Ár (Ft)		12 000 000	8 560 000	17 900 000	10 200 000	12 700 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	30,79	42,00	27,00	56,00	31,00	41,00
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	312 237	285 714	317 037	319 643	329 032	309 756
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	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		12 000 000	8 560 000	17 900 000	10 200 000	12 700 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	312 237	285 714	317 037	319 643	329 032	309 756
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	jobb	jobb	jobb	ua.
21	Korrektációs tényező		1,00	0,98	0,98	0,95	1,00
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		rosszabb	ua.	ua.	jobb	ua.
23	Korrektációs tényező		1,02	1,00	1,00	0,98	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	306 292	291 429.	310 696	313 250	306 329	309 756
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		rosszabb	rosszabb	ua.	ua.	rosszabb
29	Korrektációs tényező		1,03	1,03	1,00	1,00	1,03
30	Műszaki állapot		rosszabb	jobb	ua.	jobb	ua.
31	Korrektációs tényező		1,02	0,98	1,00	0,98	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	310 459	306 175	313 617	313 250	300 202	319 049
33	Számított forgalmi érték Ft	9 559 020					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	9 560 000					

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.

## Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, 30 %	2-5 éven belül
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések 30 %	2-5 éven belül
7	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 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	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	Műanyag keretes, hőszigetelt	80 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	50 %
Hidegburkolatok	Közepes	50 %
Melegburkolatok	Közepes	50 %
Víz és csatornahálózat	Közepes	50 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	50 %

### Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, jobb oldalán zártosoros, keretes beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kölemezek, leáztak, az acél tartók korrodáltak. Az ereszeszkázat korhadt, az ereszcsonna korrodált, rossz állapotú. Az utcai homlokzat a földszinten kváderes, vakolt, színezett, az emeleten klinkertég-lás, díszített ablakkeretekkel. A homlokzat vakolathiányos, belövések nyomai láthatók. 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. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az épületet nem alakították társasházzá, albetétek nincsenek. A lakás bejárata az udvarról nyílik, biztonsági bejárati ajtaja van, acél ráccsal. A konyhában konyhabútorba épített rozsdamentes mosogató, 80 l-es elektromos bojler és gáztűzhely van. A mennyezeten kb. 3,0 m<sup>2</sup>, már kijavított beázás nyomai látszanak. A konyha jobb oldalából Ytong falazó blokkokkal, ablak nélküli zuhanyozó - WC-t választottak le. Az utcai tájolású szobában parapet gázkonvektor és egy 5,16 m<sup>2</sup>-es, fagerendás galéria található. A galériáról műszaki tervet és engedélyt nem láttunk, szemrevételezéssel jó állapotú. Az utcai ablakok műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésűek. A felújítás és komfortosítás kb. 4 éve készült.

### Bérlői információk

A fentiekén kívül érdemi információt nem kaptunk.



Budapest VIII. Korányi Sándor u. [REDACTED] 36035 hrsz

*JM*

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

**L**

Lapszám: 5 / 1

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos la 1221-166

Helyrajzi szám:

36035 / A / 0

Közt:N Kült.:N

Megnevezés:

Jogi rendezettség: rendezett

1 Önkormányzati tulajdon:

Igen

1

Az ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1089 Korányi Sándor utca

Az ingatlanon belüli épület jel: Lép.h/Em./Ajtó

**A lakás főbb jellemzői**

L 03.	Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	30,79
L 04.	- közös tulajdoni hányada:	1 / 1	
L 05.	Lakásból résztulajdon:	/	
L 06.	A lakás forgalomképessége:	forgalomképes	5
L 07.	A lakás komfortfokozata:	komfort nélküli	4
L 08.	Közműellátottság:	valamennyi közmű	11
L 09.	Vízmérővel ellátottság:	Nincs	1
L 10.	Fűtési mód:	egyedi: gáz	4
L 11.	Melegvíz ellátottság:	nincs	1

**A lakás helyiségei, területe**

L 12.	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13.	m <sup>2</sup> :	20,86
L 14.		szoba hálófülkével:	db:	0	L 15.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 16.		szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 17.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 18.		szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 19.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 20.		félszoba:	db:	0	L 21.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 22.		hall:	db:	0	L 23.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 24.		lakó előtér:	db:	0	L 25.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 26.	Főző helyiség:	fajtája:	étkezőkonyha	2	L 27.	m <sup>2</sup> :	8,21
L 28.	Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	L 29.	m <sup>2</sup> :	1,72
L 30.		Fürdőhelyiség:	-	-	L 31.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 31.		WC:	db:	0	L 32.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 33.	Közlekedési helyiség					m <sup>2</sup> :	0,00
L 34.	Tároló helyiség:		db:	0	L 35.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 36.	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	0,00
L 37.	Egyéb helyiség:		db:	0	L 38.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 39.	A lakáshoz tartozó külső tartozkodók:					m <sup>2</sup> :	0,00
L 40.	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	30,79
L 41.	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	30,79

*JW*

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"



Lapszám: 5 / 2 Törölve: N  
 Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos la 1221-166 Helyrajzi szám: 36035 / A / 0 Közt:N Kült.:N  
 Megnevezés:  
 Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Az ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1089 Korányi Sándor utca  
 Az ingatlanon belüli épület jel: Lép.h/Em./Ajtó

**A lakás értékadatai**

	Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
L 42.0	Könyv szerinti bruttó érték	0		
L 42.1	Bruttó érték változás	2006		
L 43.	Becsült érték	2013		1 727
L 44.	Állagmutató	3	20-39%	30

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés			Adatellenőrzés		
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Rudas & Karig Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2016.12.05. Keresztesi Zoltánné  
 Adatnyilvántartásért felelős személy neve/aláírása:

*[Handwritten signature]*

2. sz. melléklet



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. Magdolna u. [REDACTED]  
35292 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2017. január 11.

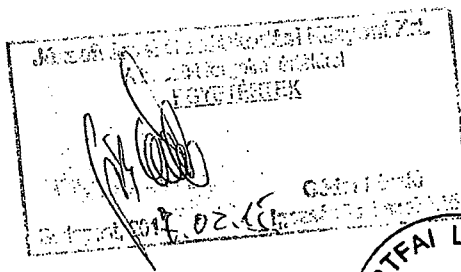
*JW*



## 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>	33,85
Komfortfokozat	Komfortos
Szobák száma db	1
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	289 543
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	9 800 000



*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 formalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát 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	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes

<b>Földterület</b>	
Telek területe	N. a.
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje, külső felújítás 2014.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 50 %
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	Nincs, 100 % önkormányzati tulajdon
Alapterülete	33,85 m <sup>2</sup>
Belmagassága	3,73 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Udvari
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
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
Melegvíz	Elektromos bojler 120 l-es és 10 l-es
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Gyenge, a konyhában és a fürdőszobában nagy felületen beázott, penészes, vízóra szerelés után nem történt helyreállítás

**A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések**

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszoba	PVC	Festett	
Konyha	PVC	Csempe + festett	Gáztűzhely, mosogató, 10 l-es elektromos bojler. 10,0 m <sup>2</sup> leázás és penész
Fürdőszoba - WC	Járólap	Csempe + festett	Fürdőkád, kézmosó, elektromos bojler, WC. 8,0 m <sup>2</sup> leázás és penész
Szoba I.	Parketta	Festett	Gázkonvektor

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő tényezők	Jó állapotú ház (külső és belső homlokzat felújítás, részben nyílászáró csere)

Értékcsökkentő tényezők	Nem társasház
	II. emeleti, udvari fekvés
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések a konyhában és a fürdőszobában

**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 2009. 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 illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakkégek 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 versenyeztetéssel állapítható meg.

**Feltételei:**

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

## 5.2. Érték számítások, lakás értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Magdolna u. [REDACTED]	VIII. Magdolna u.	VIII. Magdolna u.	VIII. Dankó u.	VIII. Szerdahelyi u.	VIII. Baross u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Ár (Ft)		11 000 000	10 800 000	11 500 000	13 200 000	13 450 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	33,85	37,00	36,00	40,00	41,00	41,00
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	306 959	297 297	300 000	287 500	321 951	328 049
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	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		11 000 000	10 800 000	11 500 000	13 200 000	13 450 000
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	306 959	297 297	300 000	287 500	321 951	328 049
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	jobb
19	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Az épület kora, műszaki állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	ua.	ua.
21	Korrektációs tényező		1,05	1,05	1,05	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		rosszabb	ua.	ua.	jobb	jobb
23	Korrektációs tényező		1,02	1,00	1,00	0,95	0,95
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	309 309	318 405	315 000	301 875	305 854	305 413
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektációs tényező		0,95	0,95	0,98	0,90	0,90
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	289 543	302 485	299 250	295 838	275 268	274 872
33	Számított forgalmi érték Ft	9 801 017					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	9 800 000					

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.

Budapest VIII. Magdolna u. [REDACTED] 35292 hrsz.

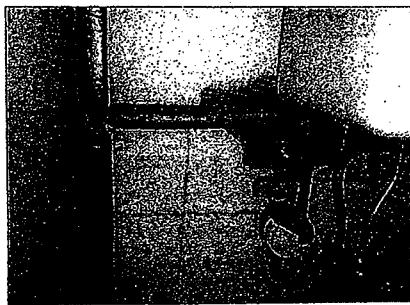
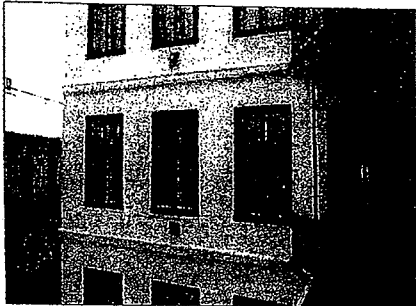
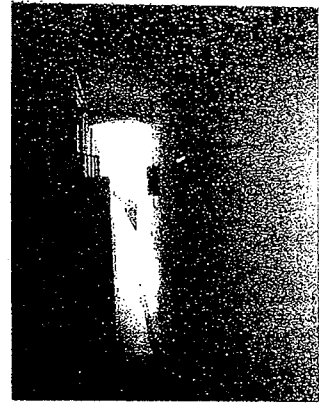
*JW*

## Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Közepes 60 %	5 éven túl
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Közepes 60 %	5 éven túl
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Közepes 60 %	5 éven túl
7	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Közepes 60 %	5 éven túl
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	Közepes 60 %	5 éven túl
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	Külső szárnyak hőszigetelt üvegezésűek	60 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, penész, beázás, repedések	10 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %



*AW*

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

Lapszám: 46 / 1

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos la 1221-212

Helyrajzi szám: 35292 / A / 0

Közt:N Kült.:N

Megnevezés:

Jogi rendezettség: rendezett

1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Az ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1086 Magdolna utca

Az ingatlanon belüli épület jel: Lép.h/Em./Ajtó

A lakás főbb jellemzői

L 03.	Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	33,85
L 04.	- közös tulajdoni hányada:	1 / 1	
L 05.	Lakásból résztulajdon:	/	
L 06.	A lakás forgalomképessége:	korlátozottan forgalomképes a helyi döntés alapján	4
L 07.	A lakás komfortfokozata:	komfortos	2
L 08.	Közműellátottság:	valamennyi közmű	11
L 09.	Vízmérővel ellátottság:	Nincs	1
L 10.	Fűtési mód:	egyedi: gáz	4
L 11.	Melegvíz ellátottság:	villanybojler	5

A lakás helyiségi területe

L 12.	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13.	m <sup>2</sup> :	22,55
L 14.		szoba hálófülkével:	db:	0	L 15.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 16.		szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 17.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 18.		szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 19.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 20.		félszoba:	db:	0	L 21.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 22.		hall:	db:	0	L 23.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 24.		lakó előtér:	db:	0	L 25.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 26.	Főző helyiség:	fajtája:	étkezőkonyha	2	L 27.	m <sup>2</sup> :	5,26
L 28.	Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	L 29.	m <sup>2</sup> :	3,41
L 30.		Fürdőhelyiség:	-	-	L 31.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 31.		WC:	db:	0	L 32.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 33.	Közlekedési helyiség					m <sup>2</sup> :	2,63
L 34.	Tároló helyiség:		db:	0	L 35.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 36.	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	0,00
L 37.	Egyéb helyiség:		db:	0	L 38.	m <sup>2</sup> :	0,00
L 39.	A lakáshoz tartozó külső tartozkodók:					m <sup>2</sup> :	0,00
L 40.	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	33,85
L 41.	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	33,85

JN



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"



Lapszám: 46/ 2 Törölve: N  
 Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos la 1221-212 Helyrajzi szám: 35292 / A / 0 Közt:N Kült.:N  
 Megnevezés:  
 Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Az ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1086 Magdolna utca  
 Az ingatlanon belüli épület jel: Lép.h/Em./Ajtó

**A lakás értékadatai**

	Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
L 42.0	Könyv szerinti bruttó érték	0		
L 42.1	Bruttó érték változás	2006		
L 43.	Becsült érték	2013		3 978
L 44.	Állagmutató	4	40-59%	50

Szerződés kötés dátuma	Szerződés kötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Rudas & Karig Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomatva: 2016.12.05. Keresztesi Zoltánné  
 Adatnyilvántartásért felelős személy neve/aláírása: