

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

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

Előterjesztő: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Keresztesi Zoltánné lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Budapest VIII. kerület, Dankó u. [REDACTED] szám alatti lakás értékebecslése
2. sz. melléklet: Budapest VIII. kerület, József u. [REDACTED] szám alatti lakás értékebecslése

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Dankó u. [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 29,50 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás bérlei [REDACTED] és [REDACTED] először 2015. december 7. napján kelt levélben, pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelemmel fordultak Társaságunk felé, melyben kérték az általuk jelenleg lakott lakás helyett másik, nagyobb alapterületű komfortos lakás bérbeadását.

Indokként előadták, hogy a jelenlegi bérleményük egy szobás és a felnőtt gyermekük is velük lakik, akinek szeretnének egy kisebb külön szobát biztosítani.

[REDACTED] és [REDACTED] 2003. július 16. napján kelt bérleti szerződése határozatlan időre szól. Aktuális nyilvántartásunk szerint bérloknek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint bérbeadóval – szemben, a Budapest VIII. kerület, Dankó u. [REDACTED] szám alatti lakás bérletével kapcsolatban a mai napig bérleti díj- és ahhoz kapcsolódó költszolgáltatási díjhátralékuk nem áll fenn.

Az általuk lakott bérleményt a bérlok kifogástalan műszaki állapotban tartják fenn, és bérlok kötelezettségeiknek maradéktalanul eleget tesznek. Felmondási ok korábban sem merült fel velük szemben.

A Dankó utca [REDACTED] szám alatti épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épület. Az épületben 27 db lakás található, amelyből 7 db jelenleg üres.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – a bérlok lakásproblémájuk megoldása érdekében – a cserelakásként felajánlható lakások közül a Budapest VIII. kerület, József u. [REDACTED] szám alatti lakást elfogadták. A felajánlott önkormányzati lakás 1 szobás, hálófűlkés, komfortos komfortfokozatú, 51,30 m² alapterületű.

A Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti lakás társasházban található. A társasházban jelenleg 5 db önkormányzati tulajdonú lakás található.

Bérlok a tárgyi lakást megtekintett állapotban, nyilatkozattal elfogadták, a lakások értékebecslését elkészítették, 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 megfizették.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott, Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás + hálófülkés, 51,30 m² alapterületű, komfortos lakás forgalmi értéke (227.300,- Ft/m²) kerekítve **11.660.000,- Ft**

a jelenlegi, Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 29,50 m² alapterületű, komfortos lakás forgalmi értéke (296.000,- Ft/m²) kerekítve **8.732.000,- Ft**

Különbözet: **2.928.000,- Ft**

A különbözet 50 %-a: 1.464.000,- Ft

(Megjegyzés: a lakásokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket a bérlők által felkért Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. 2016. szeptember 8. napján elkészítette, és Gódor László igazságügyi ingatlanszakértő 2016. október 5. napján véleményezte. Tekintettel arra, hogy jelen döntés időpontjában a két lakásra vonatkozó értékbecslés 6 hónapnál régebbi, azokat Gódor László 2017. május 15. napján ismét véleményezte, és aktualizálta. A fent jelölt forgalmi értékek az aktualizált értékbecslések alapján kerültek meghatározásra.)

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

Tekintettel arra, hogy bérlők a jelenlegi bérleményüket saját költségen komfortosították, e lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyuk fennállásáig komfort nélküli lakásra megállapított bérleti díjat fizetnek, melynek mértéke jelenleg: 4.106,- Ft/hó.

A Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti lakásra bérlőknek az új szerződés megkötése után 22.703,- Ft/hó összegű bérleti díjfizetési kötelezettségük keletkezik.

Tekintettel arra, hogy a bérlők, valamint a velük életvitelszerűen együttlakó felnőtt gyermekük rendszeres havi jövedelemmel rendelkeznek – a bérbe adandó lakás vonatkozásában – a havi bérleti díjfizetési kötelezettségüknek eleget tudnak tenni.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Dankó u. [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 29,50 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás tekintetében [REDACTED] és [REDACTED] bérlőkkel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás + hálófülkés, komfortos komfortfokozatú, 51,30 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását, határozatlan időre azzal a feltétellel, hogy bérlők a leadásra kerülő bérleményt rendeltetésszerű állapotban adják át a cserelakás birtokbavételét követő maximum 90 napon belül.

A cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségen – a bérlők feladata, melyet megállapodásban kötelesek vállalni. [REDACTED] és [REDACTED] legkésőbb a Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötéséig köteles – a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50 %-át kitevő 1.464.000,- 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 bérlők által befizetett forgalmi értékkülönbözet 50%-a, az Önkormányzat számára bevételi forrást jelent. 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] és [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 különbséget 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, Dankó utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, 29,50 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakásra [REDACTED] és [REDACTED] bérlőkkel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás + hálófülkés, 51,30 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához, határozatlan időre azzal a feltétellel, hogy a bérlők a leadásra kerülő bérleményüket rendeltetésszerű állapotban átadják, és a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás saját költségen a kijelölt bérlők feladata, melyet megállapodásban kötelesek vállalni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. július 10.

- 2) A lakásbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlők a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50 %-át kitevő 1.464.000,- Ft-ot legkésőbb a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig megfizetik.

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] és [REDACTED], hogy az 1) pontban megjelölt lakás birtokbavételét követő legfeljebb 90 napon belül, az általuk jelenleg használt Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] szám alatti lakást ingóságaiktól kiürítve, üresen adják le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő 90. nap.

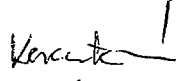
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

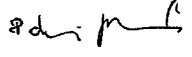
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. július 4.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KERESZTESI ZOLTÁNNÉ LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

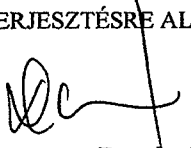
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

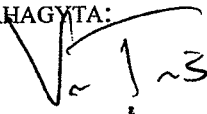
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Lakásgazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Dankó u. [REDACTED]
HRSZ:	35305/0/A/24

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft.
Értékbecslő:	Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték:	279.269,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.240.000,- Ft
Dátuma:	2016.09.08
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2016.10.25

Tulajdonviszonyok és bérleti adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	Bakos István és Bakos Istvánné

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

INGATLANPIACI ÉRTÉKNÖVEKEDÉS
2017. – ⊕ 6%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	296.000 — Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.732.000 — Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2017. 05. 15.

Gódor László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Jm

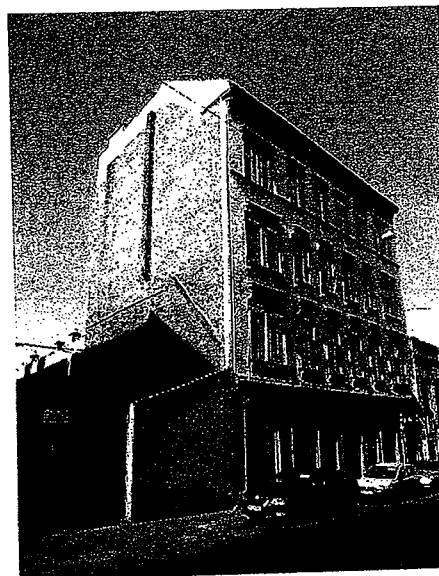


Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városház köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

Avant Immo Igazságügyi Szakértői Központ Zrt.	
2016 OKT 11	HE
LG - 94/8/2016	
HG	
Műhely:	lap: 0.

2016 OKT 12.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Dankó u. [REDACTED]
35305/0/A/24 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2016. szeptember 08.

[Handwritten signature]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Magdolna negyed

A lakás alapterülete m²

Komfortfokozat

Szobák száma db

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft

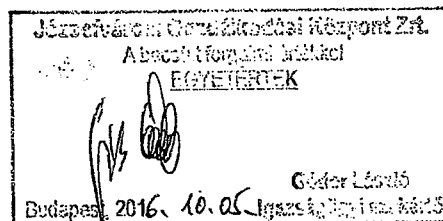
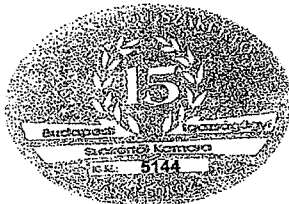
29,50

Komfortos

1

279 269

8 240 000



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

1. Előzmények

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

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

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros, bal oldalán foghíj telek
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes
Földterület	
Telek területe	N. a.
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje, homlokzat felújítás 2015.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 55 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Padlás állapota	Közepes
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	317/10.000
Alapterülete	29,50 m ²
Belmagassága	3,41 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
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 csak a konyhában
Melegvíz	Elektromos bojler 80 l-es
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs alaprajz
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Konyha	Járólap	Csempe + festett	Gáztűzhely, mosogató, fali gáz konvektor, bélelt kéménybe kötve
Zuhanyozó - WC	Járólap	Csempe + festett	Zuhanytálca, kézmosó, elektromos bojler, WC
Szoba I.	Parketta	Festett	Nincs fűtés, galéria 4,30 m ²

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Jó állapotú ház (homlokzat, tető)
	Elektromos vezetékek cseréje a lakásban
	Bélelt kémények
	Hőszigetelt ajtó és ablakok
Értékcsökkentő tényezők	A szobában nincs fűtés
	Vízvezeték a falon kívül
	Trapéz alakú szoba
	Szakszerűtlen festés

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, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhatási, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

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

5.2. Érték számítások, lakás értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Dankó u.	VIII. Dankó u.	VIII. Dankó u.	VIII. Magdolna u.	VIII. Magdolna u.	VIII. Lujza u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		11 900 000	9 800 000	10 500 000	10 850 000	8 400 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	29,50	44,00	32,00	39,00	40,00	35,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	271 437	270 455	306 250	269 231	271 250	240 000
8	Ingatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		11 900 000	9 800 000	10 500 000	10 850 000	8 400 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	271 437	270 455	306 250	269 231	271 250	240 000
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrektíós tényező		1,05	1,02	1,05	1,02	1,05
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		ua.	jobb	ua.	ua.	rosszabb
23	Korrektíós tényező		1,00	0,95	1,00	1,00	1,02
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	279 428	283 977	296 756	282 692	276 675	257 040
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		ua.	jobb	ua.	ua.	rosszabb
31	Korrektíós tényező		1,00	0,98	1,00	1,00	1,02
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	279 269	283 977	290 821	282 692	276 675	262 181
33	Számított forgalmi érték Ft	8 238 444					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	8 240 000					

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
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Jó 60 %	5 éven túl
7	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
8	Fedélszék	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
9	Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
10	Kémények	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
11	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
12	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
13	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Hőszigetelt üvegezésű	60 %
Belső felületképzések, falak	Szakszerűtlen festés	40 %
Hidegburkolatok	Közepes	45 %
Melegburkolatok	Közepes	45 %
Víz és csatornahálózat	Közepes	45 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Hálózat felújítás, érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	50 %

JW

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcafronton pince + földszint +3 emeletes, az udvarban földszintes épületek vannak. Az épület homlokzatát, tető szerkezetét, függőfolyosóit 2015-ben, állami és Európai Unió támogatással felújították. A függőfolyosók, az ereszeszkázat és az ereszcsonna jó állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, felújított. Az épület tető szerkezete fagerendás, állószerű. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádigos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

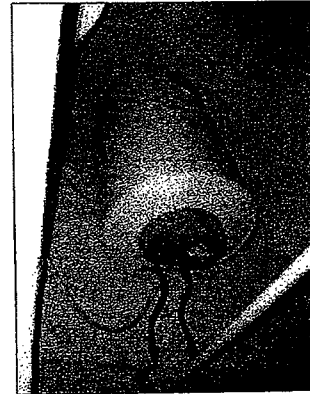
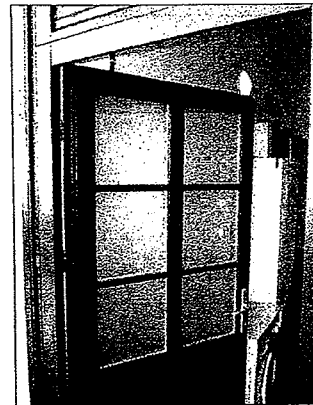
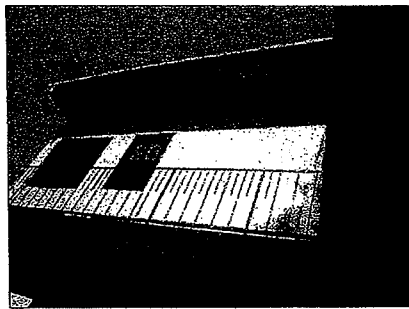
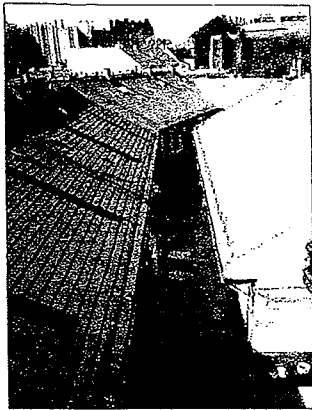
Az épület nyílászáróit a régi keretben, hőszigetelt üvegezésre cserélték.

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

A lakás az utcai A épületben található. Bejárata a függőfolyosóról nyílik, új, fakeretes, hőszigetelt üvegezésű bejárati ajtaja van. A konyhában konyhabútorba épített rozsdamentes mosogató, gáztűzhely és bélelt kéménybe kötött fali gáz fűtőkészülék van. Az elektromos vezetékeket a bérlet kicserélte. A lakásban vízóra van, a vízvezetékeket részben falon kívül vezették. A szoba utcai, ablaka a régi fa keretben hőszigetelt üvegezésű ablakszárnyak. A trapéz alakú szobában nincs fűtés. A falak festése szakszerűtlen. A 4,30 m²-es galéria 2003-ban készült, engedélyezett terveket nem láttunk. A lakást a bérlet, elmondása szerint tulajdonosi engedéllyel komfortosította. A lakást komfortosként értékeltük.

Bérleti információk

A fentiekben kívül érdemi információt nem kaptunk.



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter Lakás "L"

L

Lapszám: 15 / 1

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos la 1222-779

Helyrajzi szám:

35305 / A / 24

Közt:N Kült.: N

Megnevezés:

Jogi rendezettség: rendezett

1 Önkormányzati tulajdon:

Igen

1

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

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

A lakás főbb jellemzői

L 03.	Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:	m ² :	29,50
L 04.	- közös tulajdoni hányada:	317 / 10000	
L 05.	Lakásból résztulajdon:	/	
L 06.	A lakás forgalomképessége:	korlátozottan forgalomképes a helyi döntés alapján	4
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: villany	5
L 11.	Melegvíz ellátottság:	nincs	1

A lakás helyiségek területe

L 12.	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13.	m ² :	17,30
L 14.		szoba hálófülkével:	db:	0	L 15.	m ² :	0,00
L 16.		szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 17.	m ² :	0,00
L 18.		szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 19.	m ² :	0,00
L 20.		félszoba:	db:	0	L 21.	m ² :	0,00
L 22.		hall:	db:	0	L 23.	m ² :	0,00
L 24.		lakó előtér:	db:	0	L 25.	m ² :	0,00
L 26.	Főző helyiség:	fajtája:	étkezőkonyha	2	L 27.	m ² :	10,30
L 28.	Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	-	-	L 29.	m ² :	0,00
L 30.		Fürdőhelyiség:	-	-	L 31.	m ² :	0,00
L 31.		WC:	db:	0	L 32.	m ² :	0,00
L 33.	Közeledési helyiség					m ² :	0,00
L 34.	Tároló helyiség:		db:	1	L 35.	m ² :	1,90
L 36.	Műterem területe:					m ² :	0,00
L 37.	Egyéb helyiség:		db:	0	L 38.	m ² :	0,00
L 39.	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	0,00
L 40.	A lakás területe összesen:					m ² :	29,50
L 41.	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	29,50

Handwritten signature

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter Lakás "L"

L

Lapszám: 15/ 2

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos la 1222-779 Helyrajzi szám: 35305 / A / 24 Közt:N Kült.: N

Megnevezés:

Jogi rendezettség: rendezett

1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

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

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

A lakás értékei

	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		2 232
L 44.	Állagmutató	4	40-59%	50

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: 2016.09.02. Mohácsi Gina
Adatnyilvántartásért felelős személy neve/aláírása:

[Handwritten signature]

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Lakásgazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	József u. [REDACTED]
HRSZ:	34892/0/A/31

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft.
Értékbecslő:	Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték:	214.389,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	11.000.000,- Ft
Dátuma:	2016.09.08
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2016.10.25

Tulajdonviszonyok és bérlo adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlo:	Üres lakás

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

INGATLANIACI ÉRTÉK NÖVEKEDÉS
2017. — ⊕ 6%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	224.300 — Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	11.660.000 — Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2017. 05. 15.

Gódor László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

JGK



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

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

207

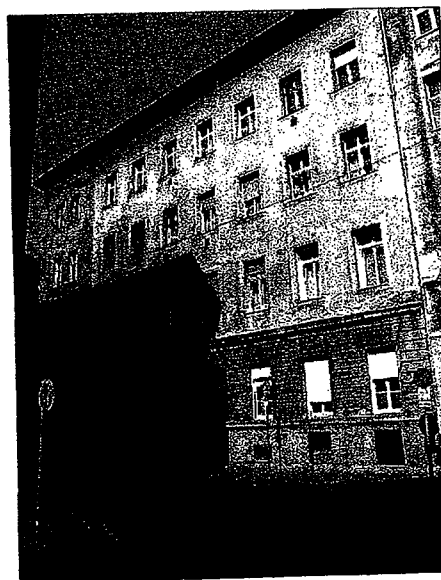
2016 OKT 10.

HP

Józsefvárosi Gondnoksági Központ Zrt.	
Előzetes megnevezés: 2016 OKT 11	Hely:
Előzetes szám: LG - 656/3/2016	
Ugyanaz: K. Z.	
Melléklet:	lap: 0.

2016 OKT 12.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. József u. [REDACTED]
34892/0/A/31 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2016. szeptember 08.

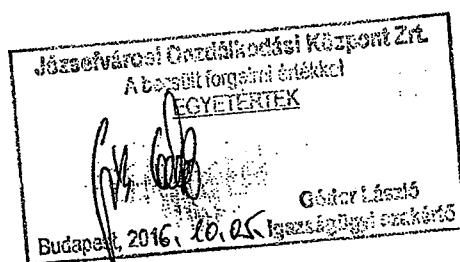
HP

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Csarnok negyed
A lakás alapterülete m²
Komfortfokozat
Szobák száma db
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft

51,30
Komfortos
1 + hálófülke
214 389
11 000 000



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

1. Előzmények

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

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

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Jelentős
Földterület	
Telek területe	N. a.
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
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	321/10.000
Alapterülete	51,30 m ²
Belmagassága	3,37 m
Szobák száma	1 db, ablak nélküli hálófülkével
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Komfortfokozat	Komfortos, szemle alapján
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, víz lezárva
Fűtés	Gázkonvektor
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra piros plom-bával lezárva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs alaprajz
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, szennyezett, levált, mállik, csempék töröttek

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszoba	Laminált padló	Festett	
Konyha	Járólap	Csempe + festett	Elektromos tűzhely, mosogató
Fürdőszoba - WC	Járólap	Csempe + festett	Fürdőkád, kézmosó, elektromos bojler, 60 l-es, darálós WC
Szoba I.	Parketta	Tapéta	Gázkonvektor
Szoba (hálófülke)	Parketta	Tapéta	Ablak és fűtés nincs

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	III. emeleti elhelyezkedés, lift nincs
	Konyhai és fürdőszobai tartozékok rossz állapota, darálós WC
	Gázóra piros plombával lezárva
	Elektromos vezeték kiégve
	Fal- és mennyezet repedések
	Lelakott, rossz műszaki állapot, leszakadt tapéta, törött gipszkarton, törött ablaküveg

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, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhatárolási, a nyomtatott és az elektronikus sajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyontértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

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

5.2. Érték számítások, lakás értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. József u. [REDACTED]	VIII. József u.	VIII. József u.	VIII. József u.	VIII. Német u.	VIII. Magdolna u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		18 400 000	18 400 000	24 100 000	17 650 000	9 300 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	51,30	61,00	55,00	75,00	58,00	32,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	310 491	301 639	334 545	321 333	304 310	290 625
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	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		18 400 000	18 400 000	24 100 000	17 650 000	9 300 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	310 491	301 639	334 545	321 333	304 310	290 625
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	rosszabb
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	jobb	jobb	jobb	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	0,98	0,98	0,98	1,00
22	Épületen belüli felvétel (utcai, udvari, em.)		ua.	jobb	jobb	jobb	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	0,95	0,95	0,96	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	298 999	301 639	311 462	299 161	286 295	296 438
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	jobb	jobb	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	0,95	0,96	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,75	0,70	0,70	0,70	0,80
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	214 389	226 230	207 122	201 036	200 407	237 150
33	Számított forgalmi érték Ft	10 998 152					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	11 000 000					

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
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 50 %	2-5 éven belül
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 40 %	2-5 éven belül
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések 30 %	2-5 éven belül
7	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathányos 30 %	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, javítás vagy csere	20 %
Belső felületképzések, falak	Repedések	20 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	20 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	20 %
Gázhálózat	Gázóra piros plombával lezárva	0 %
Elektromos hálózat	Vezeték kiégett	10 %

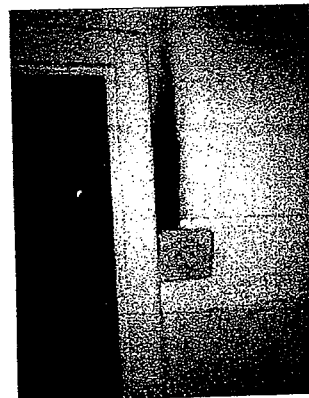
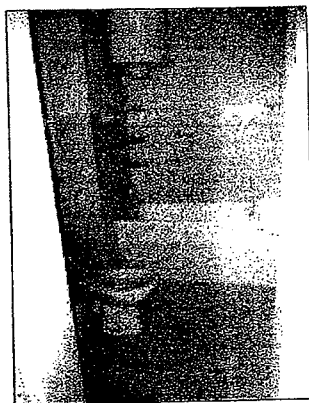
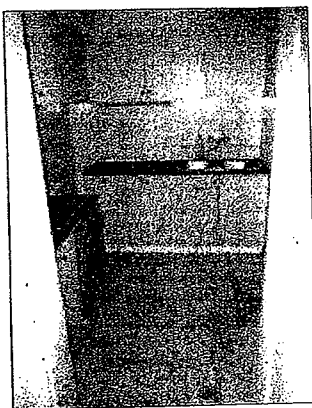
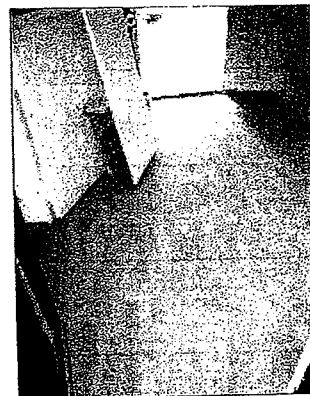
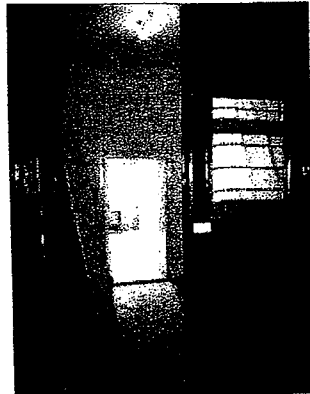
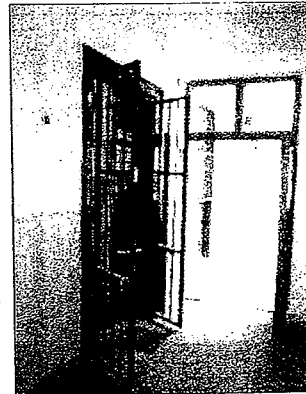
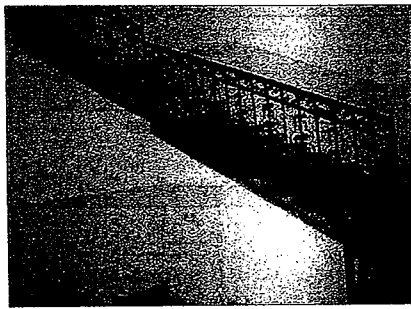
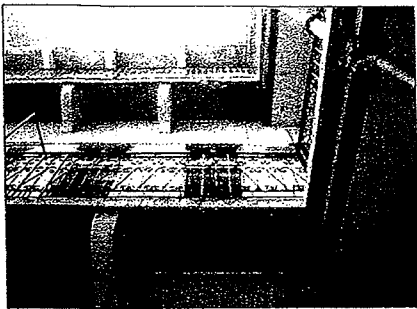
Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, sarok beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, szilárd közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti vb. lemezek. A függőfolyosók alja leázott, a szélgerendák korrodáltak. Az ereszeszerkezet és az ereszcsonk közepes állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, szennyezett. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. A lépcső három karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádógos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

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

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

A lakás bejárata a lépcsőházból nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján acélrács van. A konyhában konyhabútorba épített rozsdamentes mosogató, és beépített elektromos tűzhely van, rossz állapotban. A fürdőszobában fürdőkád, kézmosó, elektromos bojler és daráló WC található. A csempek helyenként törtek. Az utcai tájolású szobában parapet gázkonvektor van beépítve. Az egyik ablak üvege törött, egy elektromos vezeték elfüstölt. A hálókülső ablaktalan, az elválasztó gipszkartont betörték. A gázórát piros plombával lezárták.



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakás "L"

L

Lapszám: 4 / 1

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos la 11222-13

Helyrajzi szám:

34892 / A / 31

Közt:N Kült.:N

Megnevezés:

Jogi rendezettség: rendezett

1 Önkormányzati tulajdon:

Igen

1

Az ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca

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

A lakás főbb jellemzői

L 03.	Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:	m ² :	51,30
L 04.	- közös tulajdoni hányada:	321 / 10000	
L 05.	Lakásból résztulajdon:	/	
L 06.	A lakás forgalomképessége:	forgalomképes	5
L 07.	A lakás komfortfokozata:	félkomfortos	3
L 08.	Közműellátottság:	valamennyi közmű	11
L 09.	Vízmérővel ellátottság:	Nincs	1
L 10.	Fűtési mód:	egyedi: gáz	4
L 11.	Melegvíz ellátottság:	gázbojler	4

A lakás helyiségei, területe

L 12.	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13.	m ² :	26,00
L 14.		szoba hálófülkével:	db:	1	L 15.	m ² :	9,10
L 16.		szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 17.	m ² :	0,00
L 18.		szoba étkezőfülkével:	db:	0	L 19.	m ² :	0,00
L 20.		félszoba:	db:	0	L 21.	m ² :	0,00
L 22.		hall:	db:	0	L 23.	m ² :	0,00
L 24.		lakó előtér:	db:	0	L 25.	m ² :	0,00
L 26.	Főző helyiség:	fajtája:	főzőkonyha	1	L 27.	m ² :	5,30
L 28.	Egészségügyi helyiség	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	L 29.	m ² :	3,30
L 30.		Fürdőhelyiség:	-	-	L 31.	m ² :	0,00
L 31.		WC:	db:	0	L 32.	m ² :	0,00
L 33.	Közlekedési helyiség					m ² :	7,60
L 34.	Tároló helyiség:		db:	0	L 35.	m ² :	0,00
L 36.	Műterem területe:					m ² :	0,00
L 37.	Egyéb helyiség:		db:	0	L 38.	m ² :	0,00
L 39.	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	0,00
L 40.	A lakás területe összesen:					m ² :	51,30
L 41.	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	51,30

Handwritten signature

Önkormányzati Ingatlanvagyon-katásztér Lakas "L"



Lapszám: 4/ 2

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos la 11222-13 Helyrajzi szám: 34892 / A / 31 Közt:N Kült.:N

Megnevezés:

Jogi rendezettség: rendezett

1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Az ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1084 József utca

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

A lakas értéktadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
L 42.0	Könyv szerinti bruttó érték	2001		289
L 42. 1	Bruttó érték változás	2004	+	290
L 42. 2	Bruttó érték változás	2005		290
L 42. 3	Bruttó érték változás	2006	+	1 114
L 42. 4	Bruttó érték változás	2006		1 404
L 43.	Becsült érték	2013		5 098
L 44.	Állagmutató	4	40-59%	50

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

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

Rudas & Karig Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2016.09.02. Mohácsi Gina
Adatnyilvántartásért felelős személy neve/aláírása:

(Handwritten signature)