

2. 19.

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér [REDACTED] szám alatti lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjére és a forgalmi értékkülönbözöt összegének elengedésére

Előterjesztő: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Tóth Anna lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Budapest VIII. kerület, Kálvária tér [REDACTED] szám alatti lakás értékbecslése
2. sz. melléklet: Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti lakás értékbecslése
3. sz. melléklet: Jegyzőkönyv kivonat az EMBI 67/2017. (V.08.) számú határozatáról
4. sz. melléklet: Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ 2016. október 21. napján kelt tájékoztató levele
5. sz. melléklet: [REDACTED] gyermek egészségi állapotára vonatkozó orvosi igazolások

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Kálvária tér [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 19,60 m² alapterületű, félkomfortos lakás kizárólagos bérlője – [REDACTED] – pályázaton kívüli, minőségi lakáscsere kérelemmel fordult a Társaságunkhoz. 2004. január 21. napján kötött lakásbérleti szerződése határozatlan időre szól. A bérlő két kiskorú gyermekével és feleségével lakik együtt.

Bérlő kérelme indokaként előadta, hogy két iskoláskorú gyermeke közül az egyik – bár egészségesen született – a lakás penészes állapota miatt asztmás lett. A lakás rendkívül kicsi a négytagú család számára, és a gyermekeknek egyáltalán nincs életterük. Ez az egészséges fejlődésükre is kihatással van. A családnak még a mindennapi étkezés is gondot okoz, mert a kis alapterületű lakásba étkező asztal nem fér be, és csak az ágyon ülve tudnak étkezni. Az általános iskolába járó gyermekek számára a tanulás is komoly nehézségekbe ütközik, hiszen a lakásba egy íróasztal sem fér be. A gyermekeknél a görnyedt testtartás miatt, már hátfájások is jelentkeztek.

Kérelme mellé a bérlő csatolta a gyermekei állapotára vonatkozó szakorvosi igazolást is, amelyben igazolták, hogy a további lakásban tartózkodás a kislányai egészségét veszélyeztetné. A tárgyi lakás paraméterei miatt a gyermekek egészséges fejlődése szempontjából alkalmatlan. Mindezeket, és azt, hogy [REDACTED] gyermek 5 éves kora óta súlyos asztmás pulmonológiai gondozott, Dr. Feil Judit gyermekorvos is igazolta. A Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ Allergológia ambuláns lapja szerint, a gyermek – évszaktól függetlenül – télen-nyáron egyaránt beteg.

A családdal kapcsolatban megkerestük a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központot is, akik a lakóhelyükön – kérésünkre – környezettanulmányt végeztek. A Központ által készített környezettanulmány, jelen előterjesztésünk 4. számú mellékletét képezi.

Aktuális kimutatásunk szerint a bérlőnek a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal – mint bérbeadóval – szemben, a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér [REDACTED] szám alatti lakás

bérletével kapcsolatban a mai napig, lakbér- és ahhoz kapcsolódó különszolgáltatási díjhátraléka nem áll fenn, és felmondási ok sem merült fel vele szemben.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – figyelemmel a jelenlegi lakás rendkívül kicsi alapterületre, és a várhatóan magas két lakás közötti forgalmi értékkülönbözetre – a család számára felajánlásra került a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti 1 + fél szobás, komfortos komfortfokozatú, 40,73 m² alapterületű önkormányzati lakás, melyet a bérlő megtekintett állapotban elfogadott. Bérlő a lakások értékbecslését elkészíttette, költségeit a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 11/A. § (5) bekezdésében foglaltak alapján megfizette.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti 1 + fél szobás, komfortos komfortfokozatú, 40,73 m² alapterületű lakás forgalmi értéke: (232.000,- Ft/m²) kerekítve: **9.440.000,- Ft**

a jelenlegi Kálvária tér [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 19,60 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (216.585,- Ft/m²) kerekítve: **4.250.000,- Ft**

különbözet: **5.190.000,- Ft**

A különbözet 50%-a: 2.595.000,- Ft

A Budapest VIII. kerület, Kálvária tér [REDACTED] szám alatti épület társasház, a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti épület jelenleg 100%-ban önkormányzati tulajdonban van.

A Budapest VIII. kerület, Kálvária tér [REDACTED] szám alatti épületben 34 albetét található, melyből 2 db albetét van még önkormányzati tulajdonban. Az önkormányzati tulajdonú lakott bérlemények egyikében [REDACTED] lakik bérlőként, a másik lakást jogcím nélküli lakáshasználó lakja.

A Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonban van. Az épületben 39 db lakás található, melyből 34 db lakás lakott.

(Megjegyzés: A lakásokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket a bérlő által felkért Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. 2016. június 21. napján készítette el. A fent jelölt forgalmi érték Gódor László igazságügyi ingatlanszakértő 2016. július 11. napján kelt szakvéleménye alapján került meghatározásra. Tekintettel arra, hogy jelen döntés időpontjában a két lakásra vonatkozó értékbecslés 6 hónapnál régebbi, azokat Gódor László 2017. május 2. napján aktualizálta. Az aktualizált értékbecslések alapján a két lakás forgalmi értéke változatlan.)

Bérlő a hatályos rendelet által előírt, a két lakás közötti forgalmi érték különbözet 50 %-ának megfelelő 2.595.000,- Ft összeg megfizetését nem tudja vállalni, ezért – a fent leírtak miatti rendkívüli élethelyzetére hivatkozva – kérelmezte annak teljes elengedését. Bérlő az elfogadott lakás felújítását és lakhatóvá tételét vállalta.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlő által fizetendő bérleti díj összege a jelenlegi lakására 5.640,- Ft/hó. A Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti lakásra bérlőnek az új szerződés megkötése után 11.266,- Ft/hó összegű bérleti díjfizetési kötelezettsége keletkezik.

Tekintettel arra, hogy a bérlő állandó bejelentett munkahellyel és rendszeres havi jövedelemmel rendelkezik, az elfogadott lakás tekintetében a magasabb összegű havi bérleti díjfizetési kötelezettségének eleget tud majd tenni.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 19,60 m² alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII. kerület,

Dobozi u. [REDACTED] szám alatti 1 + fél szobás, komfortos komfortfokozatú, 40,73 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását, határozatlan időre, azzal a feltétellel, hogy bérlő a leadásra kerülő bérleményt lakható állapotban adja át a cserelakás birtokbavételét követő maximum 90 napon belül, valamint a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás a bérlő feladata, melyet megállapodásban köteles vállalni.

Az Emberi Erőforrás Bizottság 67/2017. (V.08.) számú határozatában foglaltak alapján, javasoljuk továbbá a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság részére, hogy [REDACTED] bérlő és annak családja rendkívüli élethelyzetére való tekintettel, a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 19,60 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti, 1 + fél szobás, komfortos komfortfokozatú, 40,73 m² alapterületű bérlakások cseréje kapcsán a bérlő fizetési kötelezettségét – azaz a visszaadandó és a bérbe adandó lakások forgalmi értékkülönbségének 50 %-át kitevő 2.595.000,- Ft összeg megfizetését – teljes egészében engedje el.

II. A betérjesztés indoka

[REDACTED] minőségi lakáscsere kapcsán a lakások forgalmi értékkülönbségének csökkentésére vonatkozó bérlői kérelmet az Emberi Erőforrás Bizottsága 2017. május 8-i ülésén megtárgyalta, és a 67/2017. (V.08.) számú határozatával az alábbi – egyhangúan elfogadott – határozatot hozta:

„ Az Emberi Erőforrás Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) javasolja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak, hogy [REDACTED] bérlő rendkívüli élethelyzetére való tekintettel, a Budapest VIII. kerület Kálvária tér [REDACTED] szám alatti 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 19,60 m² alapterületű lakás, valamint a Budapest VIII., kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti, 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 40,73 m² alapterületű bérlakások cseréje kapcsán a bérlőt fizetési kötelezettsége alól mentesítse, akként, hogy a visszaadandó és a bérbe adandó lakások forgalmi érték különbségének 50 %-át kitevő 2.595.000,- Ft összegű forgalmi érték különbséget engedje el.”

A fentiek figyelembe vételével, az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatalával lehetőség nyílik arra, hogy a bérlő és családja életkörülményei javuljanak.

Tekintettel a lakásgazdálkodási irányelvekre és a jövőbeni lakásügyi feladatokra, fontosnak tartjuk hangsúlyozni, hogy a rendelkezésére álló üres lakásállomány figyelembe vételével, azok rossz minősége (lakás paraméterek, területi fekvés, magas felújítási költség) miatt várhatóan a közel jövőben – a pályázaton kívüli minőségi csere kérelem elutasítása esetén – másik, hasonló paraméterekkel rendelkező önkormányzati tulajdonú lakást – nem fog tudni Társaságunk felajánlani [REDACTED] részére.

Ugyanakkor az Önkormányzat vagyonában pozitív változás történik, hiszen a bérbe adandó lakás értéke a felújítással nő.

A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 11/A. § (1), (3) és (7) 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.”

„(7) Amennyiben a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbséget összegét - a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság mérsékli vagy 100 %-os mértékig csökkenti, bérlő a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább, és nem veheti meg. Amennyiben bérlő a kedvezmény összegét megfizeti az Önkormányzat részére, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a lakást megvásárolhatja”.

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, Kálvária tér [REDACTED] szám alatti 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 19,60 m² alapterületű lakásra [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti 1 + fél szobás, komfortos komfortfokozatú, 40,73 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához, határozatlan időre azzal a feltétellel, hogy 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) Az Emberi Erőforrás Bizottság 67/2017. (V.08.) számú határozatának 1) pontjában foglalt javaslat figyelembevételével, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság [REDACTED] - rendkívüli élethelyzetére tekintettel - a két lakás forgalmi értékkülönbséget - a visszaadandó és a bérbe adandó lakások forgalmi érték különbségetének 50 %-át kitevő - 2.595.000,- Ft összegű fizetési kötelezettségét teljes mértékben elengedi.

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, Kálvária tér [REDACTED] szám alatti lakást ingóságaitól kiürítve, üresen adja le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: A Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [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: TÓTH ANNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY h.

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Aktualizálási adatlap

1. k. melléklet

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – LG-1424/2016

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület. Kálvária tér
Utca, házszám, emelet, ajtó:	35457/0/A/0
HRSZ:	

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
Értékbecslő:	Bártfai László kontoll: 2016. 07. 11. Gódor László
Fajlagos forgalmi érték:	216.585,- Ft/m² felülv.: 216.585.-
Az ingatlan forgalmi értéke:	4.250.000 Ft
Dátuma:	2016.06.21
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2016.07.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

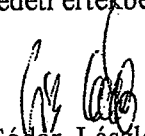
- VÁLTOZATLAN -

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	<u>216.585</u> Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	<u>4.250.000</u> 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. 05.02.


 Gódor László
 Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
 JGK Zrt.

JGK

A. u.

R



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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Kálvária tér [REDACTED]
35457/0/A/10 hrsz alatti lakásról



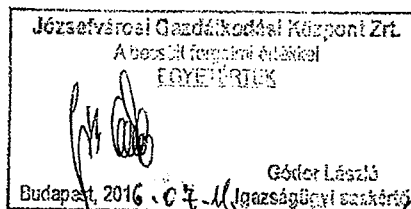
Budapest, 2016. június 21.

[Handwritten signature]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Magdolna negyed	
A lakás alapterülete m ²	19,60
Komfortfokozat	Komfortos
Szobák száma db	1
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	216 585
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	4 250 000



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

Jm

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, téren álló
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	2 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes

Földterület	
Telek területe	N. a.
Felszíne	Sík, épületekkel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 4 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Szilárd 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	126/10.000
Alapterülete	19,60 m ²
Belmagassága	3,42 m, galéria alatt 1,88 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Udvari
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Komfortfokozat	Komfortos, szemle alapján
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra nincs
Fűtés	Gázkonvektor
Melegvíz	Elektromos bojler 80 l-es és 10 l-es Hajdu
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	PVC	Tapéta + csempe	Gáztűzhely, mosogató
Zuhanyozó - WC	Járólap	Csempe + festett	Zuhanytálca, kézmosó, elektromos bojler, WC
Szoba I.	Laminált padló	Tapéta	Galéria 9,46 m ²

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Galéria
Értékcsökkentő tényezők	Udvari tájolás

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 illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak 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. Kálvária tér	VIII. Kálvária tér	VIII. Baross U.	VIII. Baross U.	VIII. Karácsony S. U.	VIII. Karácsony S. U.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		9 000 000	8 000 000	12 900 000	12 900 000	11 990 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	19,60	43,00	35,00	54,00	53,00	41,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	242 520	209 302	228 571	238 889	243 396	292 439
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)		9 000 000	8 000 000	12 900 000	12 900 000	11 990 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	242 520	209 302	228 571	238 889	243 396	292 439
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
19	Korrektív tényező		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli felvétel (utcai, udvari, em.)		ua.	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektív tényező		1,00	0,98	0,98	0,98	0,95
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	240 650	209 302	228 480	238 793	243 299	283 373
25	Eladhatósági tényezők						
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		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	216 585	188 372	205 632	214 914	218 969	255 038
33	Számított forgalmi érték Ft	4 245 059					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	4 250 000					

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	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 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, 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	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
12	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 20 %	2-5 éven belül
13	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
14	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, javítandó, cserélendő	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Melegburkolatok	Közepes	41 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, tére néző beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti téglaboltozatúak. A függőfolyosók alján az acél tartók kilátszanak, az ereszeszkázat korhadt, az ereszcsonna korrodált, rossz állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift van. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

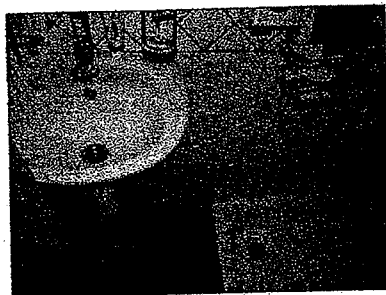
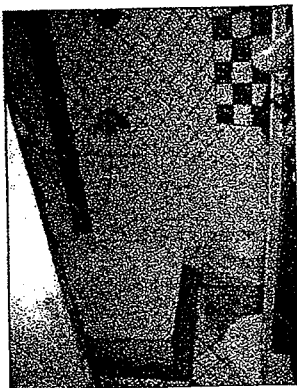
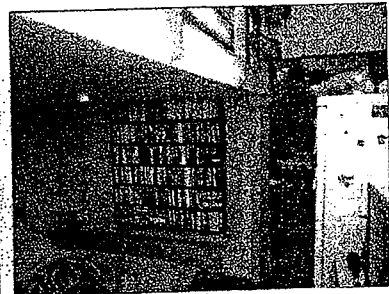
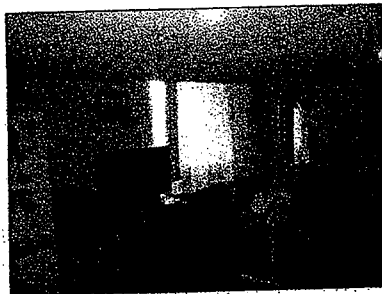
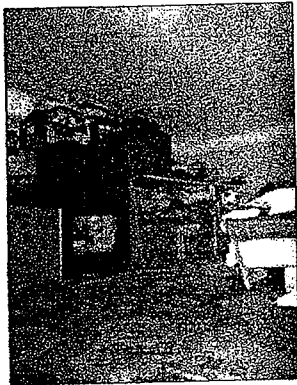
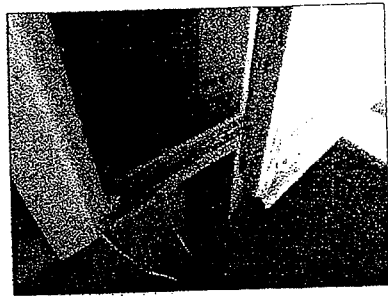
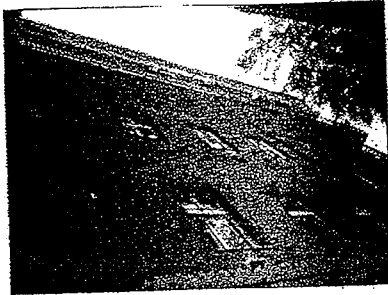
Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

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.

A lakás bejárata a lépcsőházból nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján acélrács van. A konyhában konyhabútorba épített rozsdamentes mosogató, 10 l-es elektromos bojler és gáztűzhely van. Az L lapon csak WC szerepel, a zuhanyozó kialakítása nincs feltüntetve. A WC - zuhanyozó közel háromszög alakú, átfogója helyén félköríves fala van. A melegvizet 80 l-es elektromos bojler szolgáltatja. Az udvari tájolású szobában parapet gázkonvektor és egy, 9,46 m²-es, fagerendás galéria található. A galériáról műszaki tervet és engedélyt nem látunk. A körítő falakon falnedvesség, a mennyezeten beázás, repedések látszanak. A takart vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan megfelelő forgalmi értéken piacképes.

Bérlői információk

A fentiekben kívül érdemi információt nem kaptunk.



Budapest VIII. Kálvária tér [REDACTED] 35457/0/A/10 hrsz

Jan

Lakás



Lapszám: 7 / 1 Törölve: N
 Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos la 1222-122 Helyrajzi szám: 35457 / A / 10 Közt.N Kult.: N
 Megnevezés:
 Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Az ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1089 Kálvária tér
 Az ingatlanon belüli épület jel: Lép.h/Em./Ajtó

A lakás főbb jellemzői

L 03.	Társasházi alapító okirat szerint: - a lakás alapterülete:	m ² :	19,60
L 04.	- közös tulajdoni hányada:	126 / 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.	Vizmérővel ellátottság:	Nincs	1
L 10.	Fűtési mód:	egyedi szilárd tüzelés	7
L 11.	Melegvíz ellátottság:	nincs	1

A lakás helyiségei, funkciói

L 12.	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13.	m ² :	13,20
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-ploéter:	db:	0	L 25.	m ² :	0,00
L 26.	Főző helyiség:	fajtája:	főzőfülke	3	L 27.	m ² :	3,00
L 28.	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség:		-	L 29.	m ² :	0,00
L 30.		Fürdőhelyiség:		-	L 31.	m ² :	0,00
L 31.		WC:	db:	1	L 32.	m ² :	3,40
L 33.	Közlekedési helyiség:					m ² :	0,00
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 tartozkodók:					m ² :	0,00
L 40.	A lakás területe összesen:					m ² :	19,60
L 41.	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	19,60

JW

Önkormányzati Rendszer



Lapszám: 7/2 Törölve: N
 Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos la 1222-122 Helyrajzi szám: 35457 / A / 10 Közt:N Kült.:N
 Megnevezés:
 Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Az ingatlan postai címe: Budapest VIII. kerület 1089 Kálvária tér
 Az ingatlanon belüli épület jel: Lép.h/Em./Ajtó

Értékvesztés

	Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft. (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
L 42.0	Könyv szerinti bruttó érték	2001		107
L 42.1	Bruttó érték változás	2005		107
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+	681
L 42.3	Bruttó érték változás	2006		788
L 43.	Becsült érték	2013		2 387
L 44.	Állagmutató	4	40-59%	58

Szerződés kötés dátuma	Szerződés kötése értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvétel dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Kelt:	Aláírás:	Kelt:	Aláírás:

Rudas & Kert. Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2016.06.16. Mohácsi-Gina
 Adatnyilvántartásért felelős személy neve/aláírása:

Handwritten signature

Aktualizálási adatlap

2. sz. melléklet

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – LG-1424/2016

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület. Dobozi u. [REDACTED]
Utca, házszám, emelet, ajtó:	35377/0/A/0
HRSZ:	

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Értékbecslő:	Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. Bártfai László kontoll: 2016. 07. 11. Gódor László
Fajlagos forgalmi érték: Az ingatlan forgalmi értéke: Dátuma: Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	180.486,- Ft/m ² felülvizsg.: 232.000,- 9.440.000,- Ft 2016.06.21 2016.07.11

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	BALOGH GYÖRGY

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

***Aktualizálás:**


VÁLTOZATLAN

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	232.000,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	9.440.000,- 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. 02.


 Gódor László
 Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
 JGK Zrt.

[Handwritten mark]

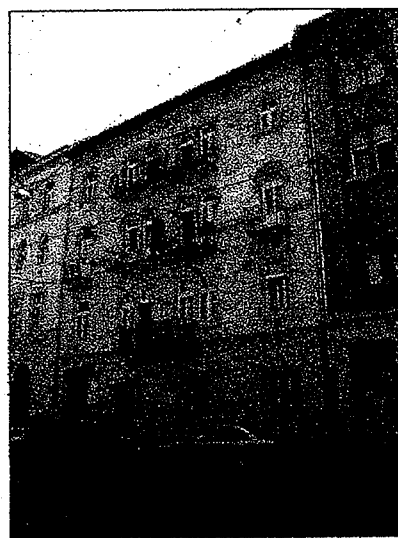
Z. m.

R



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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Dobozi u. [REDACTED]
35377/0/A/0 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2016. június 21.

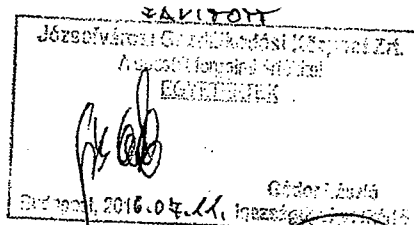
Jm

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

40,73
 Komfortos
 1 + félszoba
 232.000/m² **180 486** ALKESOKY
 7.350.000 (F.A.V. LÁSZLÓ)
 9.440.000 - 6.040.62



Bártfai László
 Bártfai László
 okl. ö. mémök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

JAV

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mémöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kivüljegyzett 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 törvényvel 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	Közepes

Földterület	
Telek területe	N. a.
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 2 em.
Építési év	XX. sz. eleje homlokzat felújítás 2014-ben
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszúveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 50 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszárpelédés, 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	Nincs, 100 % önkormányzati tulajdon
Alapterülete	40,73 m ²
Belmagassága	3,55 m
Szobák száma	1 + félszoba
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, 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	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, szennyezett, felújítandó

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Konyha	Mettlachi	Csempe + festett	Gáztűzhely, mosogató
Fürdőszoba - WC	Járólap	Csempe + festett	Fürdőkád, kézmosó, 120 l-es elektromos bojler, WC
Szoba I.	Parketta	Festett	Gázkonvektor
Félszoba	Parketta	Festett	Műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésű ablak, gázkonvektor

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Jó állapotú, 2014-ben felújított ház (homlokzatok, függőfolyosók, tető, pince, udvar)
Értékcsökkentő tényezők	Nem társasház. 100 % önkormányzati tulajdon
	Földszinti fekvés
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések
	Lelakott, rossz, felújítandó műszaki állapot

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

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. 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 illetékhatósági, 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 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. Dobozi u. [REDACTED]	VIII. Lujza u.	VIII. Lujza u.	VIII. Lujza u.	VIII. Szentmáty u.	VIII. Magdolna u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		7 890 000	7 100 000	7 450 000	9 100 000	6 000 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	40,73	36,00	38,00	33,00	41,00	30,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	210 744	219 167	186 842	225 758	221 951	200 000
8	Ingtatlan jellege	Önkorm. lakás, nem társasház	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
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)		7 101 000	6 390 000	6 705 000	8 190 000	5 400 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	189 669	197 250	168 158	203 182	199 756	180 000
17	Helyszíni tényezők	109%	(ÉPÜLET RÉSZLEGÉSEN FELÜZ.)				
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	1,05	1,05	1,05	1,05
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		jobb	rosszabb	jobb	jobb	ua.
23	Korrektíós tényező		0,98	1,02	0,98	0,98	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	197 338	202 970	180 097	209 074	205 549	189 000
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező	2,52000/Ft	0,90	0,98	0,90	0,90	0,90
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	180 486	182 673	176 495	188 167	184 994	170 100
33	Számított forgalmi érték Ft	7 351 188					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	7 350 000					

9.440.000 -

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

Jul

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 40 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 40 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
7	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
8	Fedélszék	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
9	Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
10	Kémények	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
11	Oromfalak	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
12	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
13	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
14	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Közepes 40 %	5 éven túl

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, javítandó, cserélendő (egy db műanyag keretes, hőszigetelt ablak van)	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	20 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	20 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	20 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	20 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

Műszaki leírás, diagnosztika

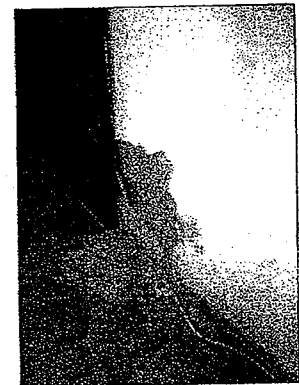
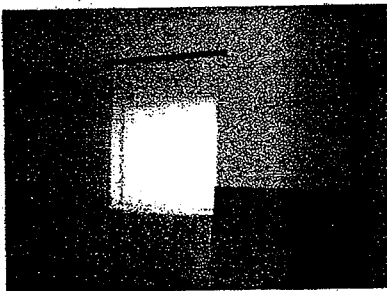
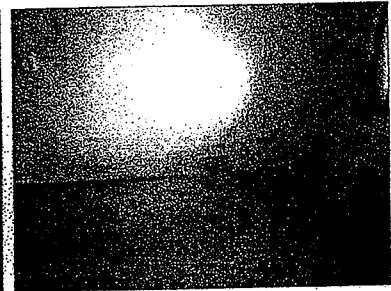
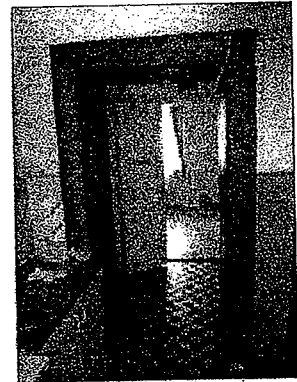
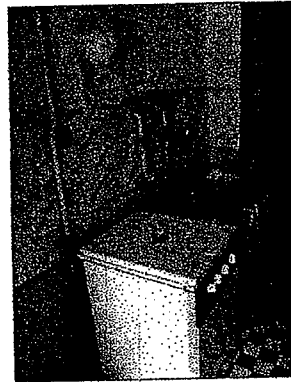
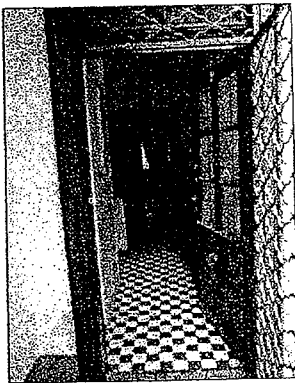
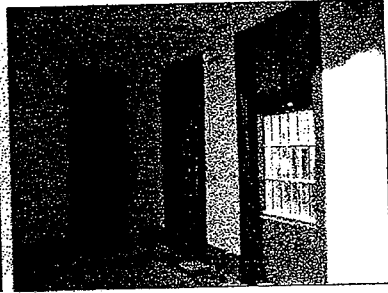
A lakóház a XX. század elején épült, zártos, térre néző, C alakú beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti téglaboltozatúak. Az utcai és a belső homlokzatot, a függőfolyosókat, az ereszeszkáztatót, az ereszcsonkát, 2014-ben felújították, jó állapotúak. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. 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 teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél jobb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A lakás bejárata az udvarról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján acélrács van. A konyhában konyhabútor alsórészbe épített rozsdamentes mosogató, és gáztűzhely van. A fürdőszobában fürdőkád, kézmosó, WC és 120 l-es elektromos bojler található. Az utcai tájolású szobákban parapet gázkonvektorok vannak, a félszobának műanyag keretes, hőszigetelt ablaka van. A berendezési tárgyak elavultak, a körítő falakon 0,5-1,0 m magasságig vízszedés, vakolat omlás, a mennyezeten leázás, repedések látszanak. A vízvezetékek egy részét falon kívül vezették.

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



Jw

Lakás



Lapszám: 6 / 1 Törölve: N
 Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos la 11221-86 Helyrajzi szám: 35377 / A / 0 Közl.: N Kűlt.: N
 Megnevezés:
 Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

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

A lakás főbb jellemzői

L 03.	Társasházi alapító okirat szerinti - a lakás alapterülete:	m ² :	40,73
L 04.	- közös tulajdoni hányada:	1 / 1	
L 05.	Lakásból résztulajdon:	/	
L 06.	A lakás forgalomképessége:	körlátozottan forgalomképes a helyi döntés alapján	4
L 07.	A lakás komfortfokozata:	körfortos	2
L 08.	Közműellátottság:	valamennyi közmű	11
L 09.	Vízmezővel ellátottság:	Van	2
L 10.	Fűtési mód:	egyedi gáz	4
L 11.	Melegvíz ellátottság:	villanybojler	5

A lakás helyiségei területe

L 12.	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13.	m ² :	19,93
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:	1	L 21.	m ² :	8,90
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 :	7,47
L 28.	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség:	fürdőszoba + WC	2	L 29.	m ² :	1,82
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 :	2,61
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 tartozékok:					m ² :	0,00
L 40.	A lakás területe összesen:					m ² :	40,73
L 41.	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	40,73

Jaw

Lapszám: 6/2

Törölve: N



Ingtalanjelleg: Három és annál több lakásos la 11221-86 Helyrajzi szám: 35377 / A / 0 Kézi: N Kült.: N

Megnevezés:

Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

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

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

Az ingatlan értékelési adatai

	Megnevezés	év	értékváltozás a. Ft(+/-)	bruttó érték egyenlege a. Ft
L 42.0	Könyv szerinti bruttó érték	0		
L 42.1	Bruttó érték változás	2006		
L 43.	Becsült érték	2011		6 409
L 44.	Állagmutató	6	80-99%	80

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

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

Rudas & Kang Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00-- Nyomtatva: 2016.06.09. Mohácsi Gina Adatnyilvántartásért felelős személy neve/aláírása.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLET
EMBERI ERŐFORRÁS BIZOTTSÁG

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Az Emberi Erőforrás Bizottság 2017. május 8-án (hétfő) 17⁰⁰ órakor
a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
(Bp. VIII., Baross u. 63-67.) III. emelet 300-as tárgyalójában megtartott 1. rendkívüli
üléséről

**Napirend I.4. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér [REDACTED]
szám alatti lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjével kapcsolatban a forgalmi
érték különbözet összegének elengedésére** **ZÁRT ÜLÉS**

(írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Bozsik István Péter – vagyongazdálkodási igazgató

67/2017. (V.08.) sz. EMBI határozat (12 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett)
(Tematikai blokkban történt a szavazás)

Az Emberi Erőforrás Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) javasolja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak, hogy [REDACTED]
rendkívüli élethelyzetére való tekintettel a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér [REDACTED]
[REDACTED] szám alatti 1 szobás, félkomfortos komfortozotátú, 19,60 m² alapterületű
lakás, valamint a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti, 1,5 szobás,
komfortos komfortfokozotátú, 40,73 m² alapterületű bérlakások cseréje kapcsán a bérlőt
a fizetési kötelezettsége alól mentesítse, akként, hogy a visszaadandó és a bérbé
adandó lakások forgalmi érték különbözetének 50%-át kitevő 2.595.000,- Ft összegű
forgalmi érték különbözetet engedje el.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 8.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy [REDACTED] kérelmét a
tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság következő rendes ülésére terjessze elő.

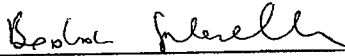
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 22.

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

Kmf.

Zentai Oszkár s. k.
elnök

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles:
Kiadva: 2017. május 10.

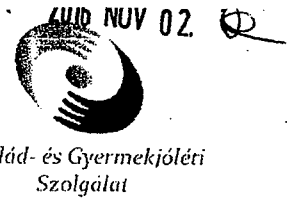

Bodnár Gabriella
Szervezési és Képviselői Iroda vezetője







**JÓZSEFVÁROSI
SZOCIÁLIS SZOLGÁLTATÓ ÉS GYERMEKJÓLÉTI KÖZPONT**
CSALÁD- ÉS GYERMEKJÓLÉTI SZOLGÁLAT



h. sz. melléklet

Család- és Gyermekjóléti
Szolgálat

JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG-VAGYONKEZELÉSI
DIVÍZIÓ

Ikt.sz.: K/ 3411 /2016./CSGYSZ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktató szám:	6713/2016
Érk.:	2016 OKT 25.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatószám:	2016 NOV 02
Iktatószám:	LG-1424/4/2016
Ügyintéző:	H.G.
Melléklet:	lap E: 0

Mohácsi Gina Asszony
lakásgazdálkodási referens

Budapest
Őr utca 8.
1084

Tisztelt Lakásgazdálkodási Referens Asszony!

2016 NOV 03.

fa

(sz.: [REDACTED], an.: [REDACTED], lc.: 1089 Budapest, Kálvária tér [REDACTED]) ügyében az alábbiakról tájékoztatom:

A család lakóhelyén 2016. 10. 20-án készítettem újabb környezettanulmányt. 18 négyzetméteres lakásban élnek a szülők két ikergyermekükkel. Az egy szobából és egy konyhából álló ingatlan nagyon kicsi a négytagú család számára. A szülők a gyermekek külön „szobáját” egy galéria megépítésével oldották meg. A galéria kisebb, mint az eredeti szoba, így a kislányok számára nem fér be sem íróasztal sem a magasságuknak megfelelő ágy. Jelenleg két matrac fér fel a galériára, ahol az éjszakáikat töltik. Házi feladataikat a szülők ágyán készítik el. Az ágyon történő nehéz írás és a folyamatos görnyedt testtartás mellett nagyon nehéz jól teljesíteni az iskolában. Már észlelhetőek a kislányoknál a hátfájás tünetei. Az étkezések is a szülők ágyán történnek, ugyanis nincs hely, ahova egy étkező asztalt beállíthatnának.

A lakásban megfelelő méretű ruhásszekrény sem található, sehová nem tudnák beállítani. A gyermekek ruháit egy két ajtós szekrényben tárolják, míg a szülők ruhái az ágyneműtartóban vannak. A kimosott ruhák szárítása a kis lakásban folyamatos párat képez, amely az esti fürdészel csak fokozódik. [REDACTED], kialakult asztmája van, és ez a környezet csak rontja egészségi állapotát. Jelenleg három asztma pipája van, amit minden nap használnia kell. Többször került sürgősségi osztályra is emiatt. Az édesanyjánál is jelentkeztek asztmatikus tünetek.

A fürdőszobára és a wc-re, nem tudnak ajtót felszerelni, hiszen az ajtó kinyitása (bármely irányban) túl nagy helyet foglalna el, így csak egy függöny választja el a konyhától a helyiségeket. Az esti fürdészel keletkezett párat csak az ablak kinyitásával tudják felgyorsítani, ami a téli időszakban megfázással jár a gyermekeknél. Az iskolai hiányzások nehezíthetik felzárkózásukat.

JÓZSEFVÁROSI SZOCIÁLIS SZOLGÁLTATÓ ÉS GYERMEKJÓLÉTI KÖZPONT

1081 Budapest, Népszínház u. 22., Email: info@jszszgyk.hu

Család- és Gyermekjóléti Szolgálat

1081 Budapest, Népszínház u. 22., Postacím: 1447 Budapest, Pf.: 578

Telefon: +36 (1) 333-0582, Fax: +36 (1) 210-9321

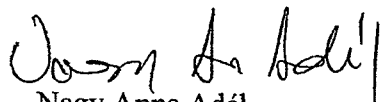
JM



A gyermekek jelenleg 10 évesek. Az egészséges testi, lelki fejlődéshez szükségük van arra, hogy saját életterük legyen. A család mostani élettere rendkívül kicsi. Az egészséges családi kapcsolat kialakulásához, fenntartásához elengedhetetlen egy nagyobb lakás.

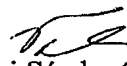
Tekintettel arra, hogy a gyermekek megfelelő növekedését és fejlődést, a kis élettér és a zsúfolt lakás negatív irányba befolyásolja, bízunk a lakáscsere pozitív elbírálásában.

Budapest, 2016. október 21.


Nagy Anna Adél
családsegítő

Tisztelettel:




Vasi Sándor Györgyné
szakmai vezető



Dr. FEIL JUDIT GYERMEKORVOSI BT.

1083 Budapest, Szigony u. 2/a ☎: 313-7885
ANTSZ eng.: 45519/08/2004

Orvosi - Beutalás - Javaslát - Igazolás

Név: [REDACTED] Szül: [REDACTED]

Lakcím: 1083. Kálvária tér [REDACTED]

TAJ szám: [REDACTED]

Beutaló praxiskód: **010096200**

Naplószám: 005131018

Tiszelt Önkormányzat
5 c'k koron óta részvevő
a társaság, fivertel
Pulverkezelésről szóló
A részvevő kérésre
a társaság részéről
Egyetemesen kérésre részvevő
kérésre részvevő



P. H.

2008. MÁJ. 13.
év _____ hó _____ nap
Dr. Feil Judit
orvos neve
[Signature]

Ju



Ambuláns lap



Páciens neve: [REDACTED] (HUN) TAJ: [REDACTED] Generált kód: AK62AI
Anyja leányk. neve: [REDACTED] Sz.név: [REDACTED] Tér.kat.: 01
Születési dátum: [REDACTED]
Lakcíme: 1089 Budapest, Kálvária [REDACTED]
Osztály: Allergológia (280122901) Sorszám: 12
Beküldő: 32971 dr Farkas Márta
280122901 Allergológia
Vizsgálat ideje: 2016.05.11. 17:04 Ellátás azonosító: 00000900

Kórelőzmény:

2270 gr. súllyal, sec. cesarea gemini 2 született. Lélegeztetni nem kellett. Jól fejlődött. 2-3 éve asthma bronch. Flixotide Evohaler kapott korábban. Egy éve már nem kapja. Sze. Buventolt használ, ill. Ventolint. Télen, nyáron egyaránt beteges. Megfázáskor, nátha mellett mindig fullad. Erős megfázáskor ujjbegyein bőre hámlik. Kézkenőcsöt szokott használni. Legutóbb 3 hete ill. ma fulladt. Náthás. Láztalan. Étvágya, közérzete romlott. Fáj a torka. Egyéb betegség, gyógyszerallergia nem ismert.

Felírt receptek:

BUDESONID EASYHALER 200 MIKROGRAMM/ADAG INHALÁCIÓS POR 1x200adag inhalátor Jogv.: Eü. emelt (Eü. térítésköteles)

tasakban védőtokkal

Scat Orig. No.

l /unam/

Ds: 2x1 puff

Ha: budesonid

Magi Neomycin 3x3:

Neomycin sulf.

cgta decem (gta 0,1)

Jogv.: Normatív (Általános)

Mazipredon

mgta (quindecim 0,015)

Ephedrini HCl-i

cgta viginti (gta 0,2)

Aqua dest.

ad gta viginti quinque (gta 25,0)

MDS: 4 x 2 csepp az orrba

Diagnózisok: J4590/3 - Asthma, k.m.n.; J0690/5 - Felső légúti fertőzés, k.m.n.

Beavatkozások: 11041; 17102; 99991; 99995

Vélemény:

2 hét múlva Prick teszt

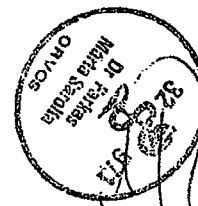
Javaslat:

Budesonid Easyhaler 2x200 ug

Buventol Easyhaler 4x1 adag

Orrcsepp alkalmazása.

Budapest, 2016.05.11.



dr Farkas Márta (32971)

Ambuláns lap (folytatás)



Páciens neve: [REDACTED]

TAJ: [REDACTED]

Vizsgálat ideje: 2016.05.11. 17:04

Az ellátott/ ellátott törvényes képviselője (a megfelelő aláhúzendő) a mai napon a rendelésünkön megjelent. Az ellátott egészségi állapotával, betegségével, az alkalmazott kezelés kockázataival, a kezelés elmaradása esetén várható kockázatokkal és a betegellátást követő javasolt életmóddal összefüggésben teljes körű szóbeli tájékoztatást kapott, melyet megértett, felmerülő kérdéseit feltehetően, azokra teljes körű válaszokat kapott és közös megállapodás alapján az Egészségügyi Szolgálat által megállapított diagnózist és a javasolt terápiát elfogadta, az ambuláns lapot átvette. A fentiekben foglaltakat a forgalmi naplóban aláírásával igazolja.

Nyomtatás ideje: 2016.05.11. 17:35
Nyomtatta: Dr. Farkas Márta

FÓNIX-Pro
Integrált Egészségügyi Rendszer (V4.9.38)


2. oldal



Heim Pál Gyermekkorház

1089 Budapest, Üllői út 86.

Röntgen Osztály

Tel.: (06-1) 459-9200

Osztályvezető főorvos: Dr. Polovitzner Mária

RÖNTGEN LELET

Név: [REDACTED] TAJ szám: [REDACTED]
Születési dátum: [REDACTED] 2.
Lakcím: 1089 Budapest, VIII. kerület, Kálvária tér [REDACTED]
Anyja neve: [REDACTED] Beküldő mh.neve: DR. FEIL JUDIT BT. DR. FEIL JUDIT BT.
Felvétel ideje: 2016.05.12. 8:50 Beküldő mh.kódja: 010096200
Naplószám: 00 005735 Beküldő orvos: 28280 Dr. Feil Judit

Lelet:

16.05.12. mellkas:

Hordó alakú mellkas, dús, ágazatos hilusok. Infiltratum nincs.
A légteret minikét oldalon kissé fokozottabb.

Vélemény:

Bronchitis.

dr. Bitvai/É

Dr. Bitvai Katalin

Ha kórházunkat kívánja támogatni, kérjük adója 1%-át adja a **Heim Pál Gyermekkorház Fejlesztéséért Alapítványnak**, így támogatása biztosan hozzánk érkezik. A hasonló nevű alapítványoknak adott adománnyal nem Kórházunkat támogatja. Kérjük támogassa a Heim Pál Gyermekkorházban gyógyuló gyermekeket!
Heim Pál Gyermekkorház Fejlesztéséért Alapítvány Számlaszám 10300002-20373229-00003285
Gyermekkor Alapítvány Számlaszám 11713005-20067481



Igazolás

Páciens neve: [REDACTED]
Anyja leányk. neve: [REDACTED]
Születési dátum: [REDACTED]
Lakcíme: **1089 Budapest, Kálvária**
Osztály: **Allergológia (280122901)**
Beküldő: **32971 dr Farkas Márta**
280122901 Allergológia

TAJ: [REDACTED]
Születéskori név: [REDACTED]
Térítési kategória: **01**
Ellátás azonosító: **000001087**

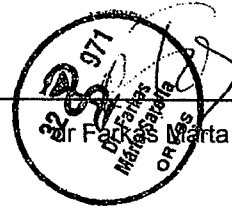
Asthma bronchiale miatt folyamatos gyógyszeres kezelésben részesül. Tünetmentes állapotának biztosításához egészséges lakáskörülmények szükségesek

Budapest, 2016.06.07.

Aláírás:



Józsefvárosi Szent Kozma
Egészségügyi Központ
Allergológia Szakrendelés
1084 Budapest, Auróra u. 22-28.
Tel: 7904601
ÁNTSZ: 280122901



Dr. Farkas Márta (32971)