

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 11-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca ■ (Szemafor utca ■
■ szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási
ajánlat jóváhagyására eseti döntés alapján**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: ingatlan adatlap, értékbecsülés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca ■ szám alatti ■ helyrajzi számon nyilvántartott, eredetileg 33 m² alapterületű, jelenleg 46 m² alapterületű lakásra F. K. létesített bérleti jogviszonyt 1991. augusztus 15-én. F. K. halálát követően felesége, jelenlegi bérlő vált jogosulttá a bérleti jogviszony folytatására az 1997. január 20-án kelt lakásbérleti szerződéssel határozatlan időre, lakásbővítés során 46 m² alapterületű, 1 szobás, a közös tulajdonból 2.217/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfortos komfortfokozatú lakásra vonatkozóan.

A Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca ■ (a valóságban Szemafor utca ■ szám alatti épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a Képviselő-testület a 217/2014. (XI.05.) számú határozat 3. pontjának b) alpontja, és a korábbi döntést módosító 41/2015. (II.19.) számú képviselő-testületi határozat 1.) pontja alapján az elidegenítés érdekében kijelölte.

Bérlő 2017. március 27. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében, amelyet jelenleg is fenntart. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást. Bérleti díj tartozás jelenleg sem áll fenn.

Bérlő kérésére az Appreal-Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2017. április 30-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecsülést, amelynek alapján a független szakértő Mozaik 8 Kft. (Gódor László) által 2017. június 14-én jóváhagyott, piaci forgalmi érték 13.300.000,- Ft (290.000,- Ft/m²).

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

A Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca ■ (Szemafor utca ■ szám alatti társasház alapító okiratát a földhivatal 2017. június 7. napján kelt határozattal jegyezte be. Ez alapján a bérleti

szerződésben 46 m² (lakásbővítést okán) alapterületű Szemafor utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott lakás alapterülete 46 m². Az épületben 4 db albetét található, mind önkormányzati tulajdonú.

A lakás elidegenítése az Önkormányzatnak előnyös. A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott középtávú vagyongazdálkodási terv szerint az önkormányzat értékesítse azon lakásbérleményeket, amelyek olyan társasházban helyezkednek el, amelyekben az önkormányzati albetét darabszám legfeljebb 5 db vagy az önkormányzati tulajdoni hányad 10 % alatti. Az elidegenítési javaslat ezen döntéssel összhangban van. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik, továbbá amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, úgy annak a költsége kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot, mint tulajdonost, valamint a MÁV lakótelep 3360 m² összalterületét érintő víz-, és csatornahálózat felújításának bruttó 192.195.911,-Ft összegű költségéből megtérül az elidegenítésre kerülő lakásra fordított felújítás összege.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) számú rendelet 5. § d) pontja alapján eseti döntés alapján idegeníthető el a lakás, ha az azt magába foglaló épület HVT területen helyezkedik el.

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] (Szemafor utca [REDACTED] szám alatti lakás tekintetében a bérleti részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Képviselő-testület 217/2014. (XI.05) számú határozat 3. pont b.) alpontja alapján, a HVT területre tekintettel, az eredeti kiutaló határozatban és az alapján kötött lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján számított, a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg $[(192.195.911,-\text{Ft} \div 3360 \text{ m}^2) \times 33 \text{ m}^2]$, azaz 1.887.638,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A lakás értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot. A MÁV-telepen az Önkormányzat arra alapozva végezte el a közműfelújítási munkálatokat, hogy a bérlemények elidegenítéséből származó bevétel biztosítja a munkálatok költségét. Az ingatlanok elidegenítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányad tekintetében alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség terheli, továbbá teljesül az az elv, hogy a lakásokra lebontott vételár bevétel a felújítási munkálatokra megelőlegezett bruttó 192.195.911,- Ft kiadást fedezze.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet végzi el. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

Az elővásárlási jog gyakorlása a Rendelet 8. § (1)-(2) bekezdései alapján történik:

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján: „A lakást, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján a bérlő, valamint a bérlő hozzájárulásával egyenesági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolhatja meg.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján: „Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

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

A Rendelet 5. § d) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság eseti döntése alapján idegeníthető el a lakás, ha a lakást magába foglaló épület HVT területen van.

A Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú határozatának 3. pont a.)-o.) alpontjai, valamint a képviselő-testület ezen határozatát módosító 41/2015. (II.19.) számú határozat 1.) pontja alapján a MÁV-telepen elhelyezkedő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre történő kijelölése megtörtént.

A Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú határozatának 3. pont b.) alpontja és a 41/2015. (II.19.) számú képviselő-testületi határozat 1.) pontja alapján: „A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 27. §-a alapján a HVT területre tekintettel az eredeti kiutaló határozatban és lakás bérleti szerződésben meghatározott alapterület alapján a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra alapterület arányában eső összeg.”

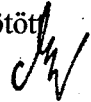
Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (IX.11.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 46 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból 2.217/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan bérlő részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a Képviselő-testület 217/2014. (XI. 05.) és a 41/2015. (II.19.) számú határozataiban foglaltak szerint, a vízmű-, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra az eredeti kiutaló határozatban és az alapján kötött



lakásbérleti szerződésben meghatározott alapterület arányában eső 1.887.638,- Ft összegű érték 100 %-ával megegyező összegű, 1.887.638,- Ft összegben történő közlésével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. szeptember 11.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

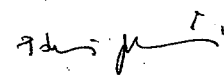
Budapest, 2017. szeptember 5.

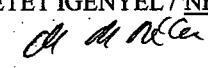


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

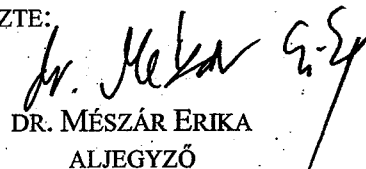
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

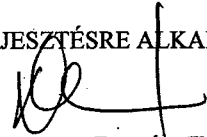
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



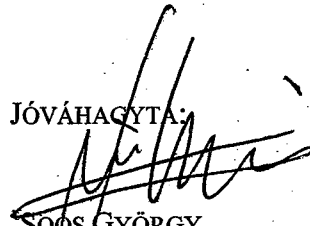
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
ELNÖKE

1. számú melléklet

Salgótarjáni utca ■ **(Szemafor utca** ■

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.sz er	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
F. Kné 2017. március 27.	■	46 (eredeti kiutaló határozat szerint 33)	komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	13.300.000,- Ft		290.000,- Ft	Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) 2017. április 30. jóváhagyva: Mozaik 8 Kft.(Gódor László) 2017. június 14.	
Egyéb adatok					
Vételár (felújítási költség 100 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme :
1.887.638,- Ft	4(4)	100,00%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1997. január 20. bérleti jogviszony folytatása
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Üzemeltetési költség:		Fizetési morál:	
14.248,- Ft	költségelvű	13.800,- Ft		megfelelő	

Értékelt ingatlan: 1087 Budapest, VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] Bérleti Szerződés szerint
Szemafor utca [REDACTED] alatti, Hrsz. [REDACTED] kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanból
46 m2 lakás ingatlan

2017-08-23

146 - 277/3/24

Ingatlanforgalmi Értékbecsülés
a 1087 Budapest VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED]
Bérleti Szerződés szerint Szemafor utca [REDACTED] alatti
[REDACTED] helyrajzi számú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanból
46 m2 lakás ingatlan



Értékelt ingatlan: 1087 Budapest, VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] Bérleti Szerződés szerint
Szemafor utca [REDACTED] alatti, Hrsz. [REDACTED] kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanból
46 m2 lakás ingatlan

INGATLAN ÉRTÉKELEST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: 1087 Budapest, VIII., Salgótarjáni utca [REDACTED] ajtó,
Bérleti szerződésben Szemafor utca [REDACTED] alatti
Hrsz. [REDACTED] lakóház, udvar, gazdasági épület
ingatlanból 46 m2 lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

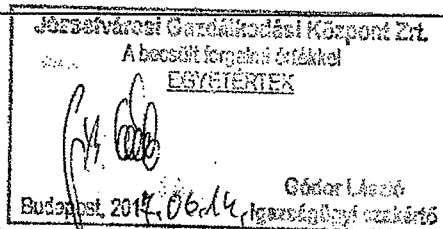
Irányítószám, település: 1087 Budapest
Helyrajzi szám: 38818/7 földterület 1163 m2
A lakóház tulajdon alapterülete: 46 m²
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 1/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzések:

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: MÁV Telep
Komfortfokozat: komfort nélküli
A tulajdon szobaszáma: 1
A tulajdon félszobaszáma: 0
Az épület építési éve: 1900 körül
Az lakóház épület műszaki állapota: 60 % közepes



MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

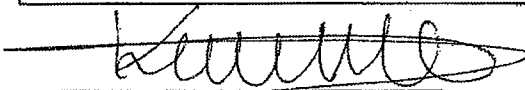
FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK: 290.000,-Ft/m²
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 13.300.000,-Ft

RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: -

BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 13.300.000,-Ft

AZ ÉRTÉKELEST FORDULÓNAPJA: 2017. ÁPRILIS 30.

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 13.300.000,-Ft


Kollár Zoltán

Építőmérnök, Ingatlanszakértő

EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,

Master of Science in Real Estate - Nottingham Trent University

Műszaki ellenőr „É”, „M”, MV-VZ

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.
Cg.sz.: 01-09-732686
Adószám: 13388348-2-42

Értékelt ingatlan: 1087 Budapest, VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED], Bérleti Szerződés szerint Szemafor utca [REDACTED] alatti, Hrsz. [REDACTED] kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanból 46 m² lakás ingatlan

SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1087 Budapest, VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] szám, [REDACTED] Bérleti szerződés szerint Szemafor utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanból a bérleti szerződés szerint 46 m² lakás ingatlan becsült piaci-forgalmi értékének meghatározására.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

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

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

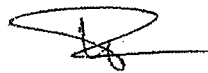
A piaci érték az IVSC/TEGoVA 2012 definíció szerint:

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

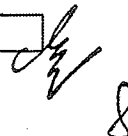
Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük,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

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

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



3



Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült:

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

2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2017.04.06.

2.4 Felhasznált dokumentumok

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

- Tulajdoni lap másolat.
- Bérleti szerződés.

9

Értékelt ingatlan: 1087 Budapest, VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED], Bérleti Szerződés szerint
Szemafor utca [REDACTED] alatti, Hrsz. [REDACTED] kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanból
46 m2 lakás ingatlan

3.1 Az ingatlan elhelyezkedése, jellemzői, leírása

Ingatlan környezete

Kerületi lokáció	MÁV telep
Házon belüli lokáció	földszinti
Környező épületek	Lakóházak (1-2 szintes lakóházak jellemzők)
Infrastrukturális ellátottság	Közmű felújítva
Megközelíthetőség	Közúton
Parkolási lehetőség	udvaron vagy közterületen
Közlekedési lehetőség	37-es, 37A, 1,1A villamosok
Utca jellemzői	Aszfalt út

A telek jellemzői

Telek mérete	1163 m2
Telek fajlagos értéke	
Tulajdonhányad	1/1
Ingatlanhoz tartozó telekhányad	
Telek jellemzői	Sík, téglalap
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos

Az épület jellemzői

Építés éve	1900 körül
Építési mód	Hagyományos
Felújítottság	Közepes állapotú
Lakószintek száma	földszint
Közös tulajdonú területek	Alapító okiratban felsorolt területek

Ház szerkezetek jell.	Anyaga, minősége	Műszaki állapot
Alapozás	Falazott, nagyméretű téglalap	Közepes/gyenge
Szigetelés	Hagyományos	Közepes/gyenge
Falazat	Hagyományos falazott téglaszerkezet	Közepes/gyenge
Födémek	Acélgerenda téglaboltozat	Közepes/gyenge
Válaszfalak	Nagyméretű válaszfal téglalap	Közepes/gyenge
Lépcsők	-	Közepes/gyenge
Homlokzat	Vakolt homlokzat	Közepes/gyenge
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	Közepes/gyenge
Tetőszerkezetek	Összetett nyeregtető	Közepes/gyenge
Tető héjalás	Cserép	Közepes
Közművek	Víz, gáz, elektromos, csatorna	Közmű házhoz felújítva

Értékelt ingatlan: 1087 Budapest, VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED], Bérleti Szerződés szerint
Szemafor utca [REDACTED] alatti, Hrsz. [REDACTED] kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanból
46 m² lakás ingatlan

A tulajdon jellemzői

Terület	46 m ²
Komfort fokozat	Komfortos
Szobaszám	1 szoba
Félszoba	-
Tájolás	földszint
Benapozottság	közepes
Zajosság	rezgés a villamos miatt

Lakás szerkezetei, jellemzői	Anyaga , minősége	Műszaki állapot
Nyílászárók	Fa	Felújítandó
Helyiség burkolatok	Járólap, csempe régi	Felújítandó
Szoba burkolata	parketta	Felújítandó
Fal burkolatok	vakolt festett	Felújítandó
Fűtés módja	Gázkonvektor	Felújítandó
Közmű vezetékek	villany, víz, gáz, csatorna	Felújítandó
Egyéb jellemzők, megjegyzés		A lakás felújítandó állapotú

MÁV telep eredete, internet „Lásd Budapestet” cikkből részlet: „1894-96 között az Északi Főműhely dolgozói számára ide, az 1873-ban leégett Kőbányai úti kocsigyár helyére épült meg a dolgozók lakótelepe, melyet korábban Jancsi-telepnek is neveztek. A területet a „Hungária közép körút” vágta ketté, így közigazgatásilag kb. 1/4-e a mai VIII. -, és nagyobbik része pedig a X. kerülethez tartozik. Annak ellenére, hogy a telep egy forgalmas út mentén épült, kertes kis házai szinte észrevétlenül lapulnak meg a szomszédos lakótelep többszintes épületei és a vasúti felüljáró árnyékában. Első ránézésre kissé kietlennek tűnt, de rögtön megtöltötte élettél az élmény, hogy látogatásomkor olyan emberekkel beszélhettem, akik szeretnek itt élni és szívükön viselik a Jancsi-telep sorsát!”

Lakás jellemzői- szöveges kiegészítés

A ház a MÁV telepen található a Hungária körút mellett, a villamos-pálya mellett, alatt a Salgótarjáni utcában található. A telepen a közműveket felújították. Új aszfalt út hálózat épült a telepen. A környék épületei közepes illetve gyenge állapotúak. A Salgótarjáni utcában földszintes (esetleg tetőtér beépítéses) házak találhatók, a ház kertes ház jellegű, saját használatú kerten keresztül sétálva jutunk a lakás bejáratához.

A lakás földszintes, az épület a Szemafor utcából közelíthető meg. Az udvari bejáraton keresztül az udvarra jutunk, majd a lakás bejáratához. Az épület előtt kert található. A lakás a földszintjén előszoba-konyha-étkező, szoba, és fürdőszoba található. A fűtést gázkonvektor, a meleg vizet villanybojler készülék szolgáltatja.

A lakás területe 46 m².

Értékelt ingatlan: 1087 Budapest, VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED], Bérleti Szerződés szerint
Szemafor utca [REDACTED] alatti, Hrsz. [REDACTED] kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanból
46 m² lakás ingatlan

ÉRTÉKEKELÉS, SZÁMÍTÁSOK

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

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

Település	Fekvés/utca	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, 8. ker.	Salgótarjáni	54	12 900 000	238 889
Budapest, 8. ker.	Salgótarjáni	54	15 640 000	289 630
Budapest, 8. ker.	Salgótarjáni	54	12 900 000	238 889
Budapest, 8. ker.	Salgótarjáni	54	15 640 000	289 630
Budapest, 8. ker.	Salgótarjáni	54	12 900 000	238 889
Budapest, 8. ker.	Salgótarjáni	54	15 640 000	289 630
Budapest, 8. ker.	Tbiliszi tér	54	15 630 000	289 444
Budapest, 8. ker.	Tbiliszi tér	54	15 300 000	283 333
Budapest, 8. ker.	Tbiliszi tér	54	16 300 000	301 852
Budapest, 8. ker.	Tbiliszi tér	54	15 640 000	289 630
Átlag:				274 981
Medián				289 537
Korrekciós tényezők				
Piaci alku		%	közepes	-2%
Negyeden belüli lokáció		%	közepes, villamos	0%
Épület műszaki állapota		%	közepes	0%
Albetét közművei alapján		%	közepes/gyenge	-2%
Albetét műszaki állapota		%	felújítandó	-5%
Egyéb:		%	nagy telekhányad	10%
Egyéb:		%	nincs	0%
Piac	piaci tendencia	%	javuló	6%
Korrekciós tényezők összesen:				7%
Korrigált fajlagos ár:				294 230
Javasolt fajlagos ár Ft/m ² :				290 000
Budapest, 8. ker.	Salgótarjáni 9. fsz. 2	46		13 340 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A lakásingatlant Budapest, VIII. kerületének az ingatlan környékén lévő ingatlanok piaci kínálatából válogatott lakásokkal hasonlítottuk össze. A lakások piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése alapján az átlaghoz képest + 7 %-os korrekciót ad eredményül. A becsült érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A piaci adathalmaz összehasonlító adatok elemzése alapján

A 1087 Budapest, VIII. kerület, [REDACTED] hrsz.-en a Salgótarjáni utca [REDACTED] szám alatti, lakóház, udvar gazdasági épület épületből 38 m² lakás ingatlan értéke
13,3 millió Ft.

Értékelt ingatlan: 1087 Budapest, VIII. kerület, Salgótarjáni utca [REDACTED] Bérleti Szerződés szerint
Szemafor utca [REDACTED] alatti, Hrsz. [REDACTED] kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanból
46 m2 lakás ingatlan

5. ÖSSZEFOGLALÁS

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

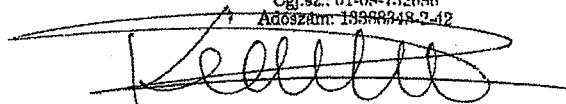
Becslült piaci érték:

A 1087 Budapest, VIII. kerület, [REDACTED] hrsz.-en a Salgótarjáni utca [REDACTED] szám, a Bérleti Szerződés szerint Szemafor utca [REDACTED] szám alatti, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanból 46 m2 lakás ingatlan becslült piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

13,3 millió Ft, azaz tizenhárommillió-háromszázezer forint.

Budapest, 2017. április 30.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 48-49. II/19.
Cgl.sz.: 01-09-732686
Adószám: 13568348-2-42



Kollár Zoltán

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

MELLÉKLETEK:

- 
1. Tulajdoni lap másolat a hrsz. 38818/7 ingatlanról
 2. Bérleti szerződés
 3. FOTÓK