

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

I/2
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2020. február 11-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás
pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjével kapcsolatban**

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Jakab Andrea lakásgazdálkodási divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1.sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás értékebecslése

2.sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás értékebecslése

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A hrsz. szám alatt felvett – 100 % önkormányzati tulajdonban lévő – Budapest VIII. kerület, szám alatti B. épületrészben található földszint 4. szám alatti, 1 szobás, – bérleti szerződés szerint – 32 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás bérelője T.L.B. (a továbbiakban: bérelő). Bérelő a lakásban feleségével és édesanyjával lakik együtt életvitelszerűen.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti ingatlan korábban nem lakás céljára szolgáló helyiségként funkcionált, amelynek hasznosítására a Tulajdonosi Bizottság „H/2006.” típusú „helyiségből lakást” elnevezésű pályázatot írt ki.

A tárgyi ingatlan tekintetében a Tulajdonosi Bizottság 997/2006. (IX.13.) számú határozata alapján, a bérleti jogot T.L.B. nyerte el. A nem lakás céljára szolgáló helyiség önkormányzati lakássá történő átalakítása érdekében a felek között 2006. november 20. napján határozott idejű, a használatbavételi (fennmaradási) engedély megadásáig, de legfeljebb 2007. november 30. napjáig tartó – közzjegyzői okiratba foglalt – bérleti szerződés jött létre azzal, hogy a határidő lejártá után, a használatbavételi (fennmaradási) engedély megadását követően a bérelővel határozatlan időre szóló bérleti szerződés köthető.

T.L.B. a nem lakás céljára szolgáló helyiség átalakításával járó kötelezettségének a Józsefvárosi Önkormányzat hatósági Ügyosztály Építésügyi Iroda 2015. február 23. napján kelt igazolása alapján eleget tett, ezért a lakás részére a 2015. július 27. napján kelt bérleti szerződéssel határozatlan időre szólóan került bérbeadásra.

Bérelő 2019. május 27. napján nyújtott be pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben a jelenlegi bérleménye helyett – az életvitelszerűen együtt lakó családtagok életkörülményeinek javítása érdekében – nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérelmezte. Bérelő kérelmét azóta is fenntartja, amelyet a minőségi lakáscserével összefüggő, jogszabályban meghatározott feltételek vállalása mellett, a 2019. szeptember 11. napján felvett jegyzőkönyvi nyilatkozatában megerősített. A cserelakásba a bérelő, házastársával és édesanyjával költözik együtt.

Aktuális kimutatásunk szerint a bérelőnek a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint bérbeadóval – szemben, a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás bérletével kapcsolatban a mai napig lakbér- és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátraléka nincs. A családdal szemben magatartási probléma nem merült fel, a bérlemény karbantartott és a bérelő a lakás rendeltetésszerű használatát biztosítja.

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlő által benyújtott igazolások alapján a közműszolgáltatók felé tartozása nincs.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – figyelemmel a bérlő által megfogalmazott indokokra – felajánlásra került a hrsz. alatt felvett – 100 % önkormányzati tulajdonban lévő – épületben található Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szoba + hallos, félkomfortos komfortfokozatú, 43,43 m² alapterületű önkormányzati lakás.

Bérlő a lakást megtekintett állapotban elfogadta, a lakások értébecslését saját költségén elkészítette, valamint az elfogadott lakás felújítását és lakhatóvá tételét nyilatkozatban vállalta.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szoba + hallos, félkomfortos komfortfokozatú, 43,43 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (511.559 Ft/m²) kerekítve: **22.000.000,- Ft**

a jelenleg bérelt, Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, – bérleti szerződés szerint 32 m² – az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 30 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (535.772,- Ft/m²) kerekítve: **16.070.000,- Ft**

Különbözet: 5.930.000,- Ft

(Megjegyzés: Budapest VIII. kerület, számú és Budapest VIII. kerület, szám alatti lakásokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket a bérlő által felkért CPR-Vagyontértékelő Kft. 2019. szeptember 23. napján készítette el. A fent jelölt forgalmi értékeket Bártfai László igazságügyi szakértő 2019. szeptember 26., illetve 2020. január 28. napján felülvizsgálta és ez alapján kerületek meghatározásra.)

A hrsz. alatt felvett Budapest VIII. kerület, szám alatti ingatlan az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló lakóépület. Az épületben összesen 23 db lakás van, amelyből a jelen előterjesztés tárgyát képező cserelakással együtt összesen 2 db üres lakás van.

A minőségi lakáscsere során bérbe adni kívánt lakás HVT területen helyezkedik el. A lakás bérbeadásához a RÉV8 Zrt. hozzájárult.

A bérlő az általa jelenleg lakott Budapest VIII. kerület, szám alatti, komfortos lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 8.852,- Ft/hó összegű bérleti díjat fizet.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti félkomfortos komfortfokozatú lakás költségelvív bérleti díja – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 9.772,- Ft/hó.

A fentiekre tekintettel, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, – bérleti szerződés szerint – 32 m² alapterületű lakás tekintetében T.L.B. bérlővel fennálló határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szoba + hallos, félkomfortos komfortfokozatú, 43,43 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását, öt év határozott időre azzal a feltétellel, hogy bérlő a leadásra kerülő bérleményét rendeltetésszerű állapotban adja át a cserelakás birtokbavételét követő, legfeljebb 90 napon belül.

A cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségén – a bérlő feladata, melyet beruházási megállapodásban köteles vállalni.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatala – azaz a nagyobb alapterületű lakás bérbeadása – a bérlő és családtagjai életkörülményeiben jelentős pozitív javulást eredményez.

Tekintettel a lakásgazdálkodási irányelvekre és a jövőbeni lakásügyi feladatokra, fontosnak tartjuk hangsúlyozni, hogy a rendelkezésre álló üres lakásállomány figyelembevételével, 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 T.L.B. bérlő részére.

Ugyanakkor az Önkormányzat vagyonában is 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 alábbiakról rendelkeznek:

„(1) A szociális hatáskört 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, amennyiben a lakáson nincsen lakbér – és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék, vagy van, de a legfeljebb 400.000,- Ft összegű tartozásra érvényes részletfizetési megállapodást kötöttek, és az abban foglalt feltételeknek megfelelően, a havi törlesztő részleteket legfeljebb 12 havi részletfizetés esetén a futamidő feléig, ennél hosszabb részletfizetési időszak esetén legalább fél évig megfizették és rendszeresen fizetik, valamint igazolják, hogy a lakáson nincs tartozás a közműszolgáltatók felé. A szociális hatáskört gyakorló bizottság azzal a feltétellel járul hozzá a cseréhez, hogy a bérlők az általuk bérelt lakást visszaadják és a bérbe adandó lakás felújítását az Önkormányzattal kötött megállapodásban vállalják.”

„(7) A (2)-(3) bekezdésben foglalt kérelem alapján lebonyolított lakáscsere esetén az Önkormányzat a bérlővel öt év határozott idejű bérleti szerződést köt a bérbe adandó lakásra. Bérlő a lakást az új bérleti szerződés keltétől számított három évig nem cserélheti tovább és nem veheti meg.”

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2020. (II.11.) számú Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi bizottsági határozat:

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a hrsz. alatt felvett épületben található Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 32 m² alapterületű lakásra T.L.B. bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a 35139 hrsz. alatt felvett épületben található Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szoba + hallos, félkomfortos komfortfokozatú, 43,43 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához T.L.B. részére – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 9.772,- Ft/hó összegű költségelvű félkomfortos bérleti díjjal, öt év határozott időre szólóan, az alábbi feltételekkel:

- a.) bérlő a leadásra kerülő bérleményt rendeltetésszerű állapotban adja át a cserelakás birtokbavételét követő, legfeljebb 90 napon belül.
- b.) a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségen – a bérlő feladata, amelyet beruházási megállapodásban köteles vállalni. A beruházási megállapodásban rögzített felújítási munkák elkészültét, a bérbeadó szervezet a megállapodásban rögzített időpontig ellenőrzi, így különösen:
 - ba) az elektromos fogyasztói hálózat szabványosítását, szabványos mérőhely kialakítását ELMŰ ügyintézővel,

- bb) amennyiben a lakásban van gázüzemű készülék, akkor gáz fogyasztói hálózat szabványosítását, gáztervvel, gázmeóval, FŐGÁZ ügyintézésével,
- bc) amennyiben a lakásban van kéményhez kötött készülék, akkor a kémény szabványosítását (kéménybélelés + tisztítóidomok) FŐKÉTÜSZ ügyintézésével.
- c.) bérlo a lakást az új bérleti szerződés keltétol számított három évig nem cserélheti tovább és nem veheti meg.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás és a bérleti szerződés megkötésére.
- 3.) kötelezi T.L.B-t, hogy az 1.) pontban megjelölt lakás birtokbavételét követő legfeljebb 90 napon belül, az általa jelenleg használt Budapest VIII. kerület, Kis Fuváros u. 8. B. ép. földszint 4. szám alatti lakást ingóságaitól kiürítve, üresen, tisztán adja le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében: 2020. február 11., a 2.) pont esetében: 2020. március 31., a 3.) pont esetében: a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 12. 1. emelet 21. 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, 2020. február 4.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

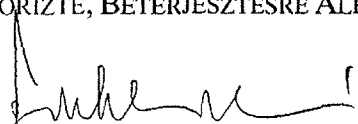
LEÍRTA: JAKAB ANDREA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETIGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

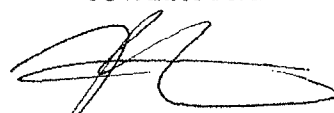
JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ


HERMANN GYÖRGY

A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkezési dátum:	HI:
érkezési szám:	
iktató szám:	
ügyműködő:	
melléklet:	lap E:

Dubay B.

2019-09-01

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: J'

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, K... (L... ..)



szám alatti

... hrsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1081 Budapest, 1
Helyrajzi száma	:	
Ingatlan megnevezése	:	kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	:	1
Komfortfokozat	:	komfortos
Az értékelés célja	:	bérlő általi megrendelés, minőség cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	:	845 m ²
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	:	30 m ² Fajlagos m2 ár: 535 772 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	:	jó
Megközelíthetősége	:	udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlő megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **16 070 000 Ft**
azaz **Tizenhatmillió-hetvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

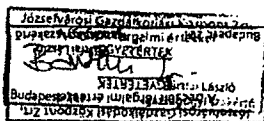
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	:	n.a.	/ tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	:		
Szakvélemény érvényessége	:		
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes Önkormányzati határozat alapján	

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. szeptember 23.

9 2019.09.26



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42

[Handwritten signature]

Lakatos Ferenc

Ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérő általi megrendelés, minőségi cseréhez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az Ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 Budapest,
Tulajdoni lap szerinti telek területe:	845,0 m ²
Helyrajzi száma:	-----
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Holtig tartó haszonélvezeti jog 1/2 részére jogosult: Vezetékgig 9 m ² nagyságú területre, jogosult: ELMŰ Kft.
---------------------	--

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Nagy Fuvaros utca és a Népszínház utca között fekszik, a Kis Fuvaros utcában. Az egyirányú utcába a behajtás a Nagy Fuvaros utca felől van lehetőség, a parkolás a környező utcákban fizetős. Az utca burkolata kiépített aszfalt. A környéken jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek és egészségügyi ellátást biztosító intézetek találhatók.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befoglaló épület 1895-ben épült, téglá hosszfőfalas pince, földszint + 2 emelet kialakítással, belső homlokzata a Magdolna Negyed Program első felében, az utcáfronti homlokzat pedig a III. programban újult meg. Az épület három, különböző épületszárnyból álló lakóház, melyben 26 lakás kapott helyet. Az utca felől háromszintes, az udvari szárnyak viszont földszintesek.

A vizsgált lakás udvar felől közelíthető meg, amely a B épület szárny, és ami régen istálló volt. Ez az épületrész földszintes kialakítású. A belsőtér 2007-ben lett felújítva, amikor villanszerelés, gipszkartonozás, fürdőszoba kialakítása, vízvezeték, burkolatok cseréje történt. A homlokzati felújítással egyidőben a nyílászárókat is lecserélték műanyag szerkezetűre. Fűtése gázkonvektoros, melegvíz-ellátása villanybojlerről megoldott. A szobában egy faszerkezetű 9,02 m²-es galéria is kialakított (könnyen elbontható), ami alatt a belmagasság 1,77 m. A lakás többi része 3,90 m.

Az ingatlanban vízóra, villanyóra és gázóra kiépített.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében jó műszaki állapotúnak mondható lakás.

Épület:

Épület építési éve:	1895	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalabozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújított
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek és műanyag szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	3,90 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz-gáz-villany-csatoma	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	gáz-villany-víz	átlagos
Felújítás éve:	2007	
Felújítás tárgya:	villanszerelés, gipszkartonozás, fürdőszoba kialakítása, vízvezeték, burkolatok cseréje, ablakok cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

A lakás karbantartott, jó állapotú.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület a Magdolna Negyed Program keretein belül megújult, melynek során a külső és a belső homlokzat, valamint a tűzfalak felújítása és hőszigetelése valósult meg. Ennek ellenére a lépcsőház bejáratánál több helyen vakolathullás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakult ki.

Lakás:

A főépülethez hozzáépített falazaton kisebb repedések láthatók, melyek az alap kismértékű süllyedése miatt alakulhattak ki.

Bérlői megjegyzés:

A felújításokat a bérlő végezte a saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	laminált	festett	19,71 m ²	100%	19,71 m ²
konyha	kerámia	festett+csempe	6,22 m ²	100%	6,22 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	3,96 m ²	100%	3,96 m ²
galéria	fa szerkezet	festett	9,02 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			38,91 m ²		29,89 m ²
Összesen, kerekítve:			39 m ²		30 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paraméterével, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvétel/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módoként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. \text{ (2019. III. n.év)}$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a HungInvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezetének romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Kis Fuvaros utca 8. (B. ép. fsz. 4.)	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Kőrös	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Alföldi
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	30	25	44	42	29	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 000 000	22 500 000	22 900 000	16 200 000	25 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		570 000	485 795	517 976	530 690	605 625
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	3%	2%	0%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	0%	0%	0%
általános műszaki állapota		5%	3%	3%	3%	-5%
eltérő felszereltség (vizes helyiség)		0%	5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
ház állapota		3%	3%	3%	3%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-3%	9%	3%	1%	-13%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		552 900	528 545	535 587	534 935	526 894
Fajlagos átlagár:		535 772 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		16 073 160 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		16 070 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, közepes/felújítandó állapotú, komfortos lakás,
2. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, közepes állapotú, komfortos 1+1 szobás lakás, felújított házban, gázkonvektor és elektromos fűtés. Ingatlan.com/29592644
3. adat: Orczynegyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos 2 szobás lakás, gázkonvektorral fűthető.
4. adat: Magdolnaneget, földszinti, közepes/átlagos állapotú, gázkonvektoros fűtésű, 1 szobás lakás,
5. adat: Népszínháznegyed, földszinti, felújított állapotú lakás, 1 szoba elosztással, kombi cirkó fűtéssel.

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

16 070 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-hetvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1 Budapest, Kis I.	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Kiss József utca
ingatlan megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	30	27	28	28
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	110 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 333	3 536	3 536
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		3 157 Ft/m ² /hó	3 352 Ft/m ² /hó	3 352 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 287 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, földszinti, komvektoros, udvari tájolású lakás,
2. adat: Orczynegyed, első emeleti, galériázott, átlagos állapotú, komfortos lakás,
3. adat: Népszínháznegyed, jó állapotú, komfortos lakás, fekvőgalériával,

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 287 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 064 988 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	53 249 Ft
Igazgatási költségek:	2%	21 300 Ft
Egyéb költségek:	5%	53 249 Ft
Költségek összesen:	127 799 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		937 189 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	15 620 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 620 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hatszázhuszezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	16 070 000 Ft	100%	16 070 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	15 620 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	16 070 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 070 000 Ft

azaz, Tizenhatmillió-hetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt Ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelte ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: Budapest, I

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 16 070 000 Ft
azaz Tizenhatmillió-hetvenezer- Ft .

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2019. szeptember 13.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. szeptember 23.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☐
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szerte másolat

Megrendelési szám: 794811/4/2019

2019.09.13

Szektor : 53

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület helyrajzi szám

BUDAPEST VIII.KER. H	"felülvizsgálat alatt"
	IRRSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	előtérlet	adatok
alrészlet adatok	ha m2	k.Fall	ha m2	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2 k.Fall
Kivett lakóház, udvar	0	845	0,00	
	IRRSZ			

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 124246/1994/1994.06.14
jogcím: 1991. évi XXVIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

Nem hiteles tulajdoni lap

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 10	IRRSZ

jogosult:
név :
cím : 1000

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 60966/1/2004.12.08.22
vezetékjog
9 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMS-160/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 1374.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 794811/4/2019

2019.09.13

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület | helyrajzi szám

BUDAPEST VIII.KER.

"tulvitagát alatt"

-RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.f.jöv.

k.fill

adat

kat.f.jöv.

k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

B.RÉSZ

845

0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 124246/1994/1994.06.14

jogcím: 1991. évi XXXVII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

B.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1012/1941/1941.01.10

jogosult:

név

cím

BUDAPEST VIII.KER.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 60966/1/2002.02.08.22

Vezetéknév

9 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VNB-160/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

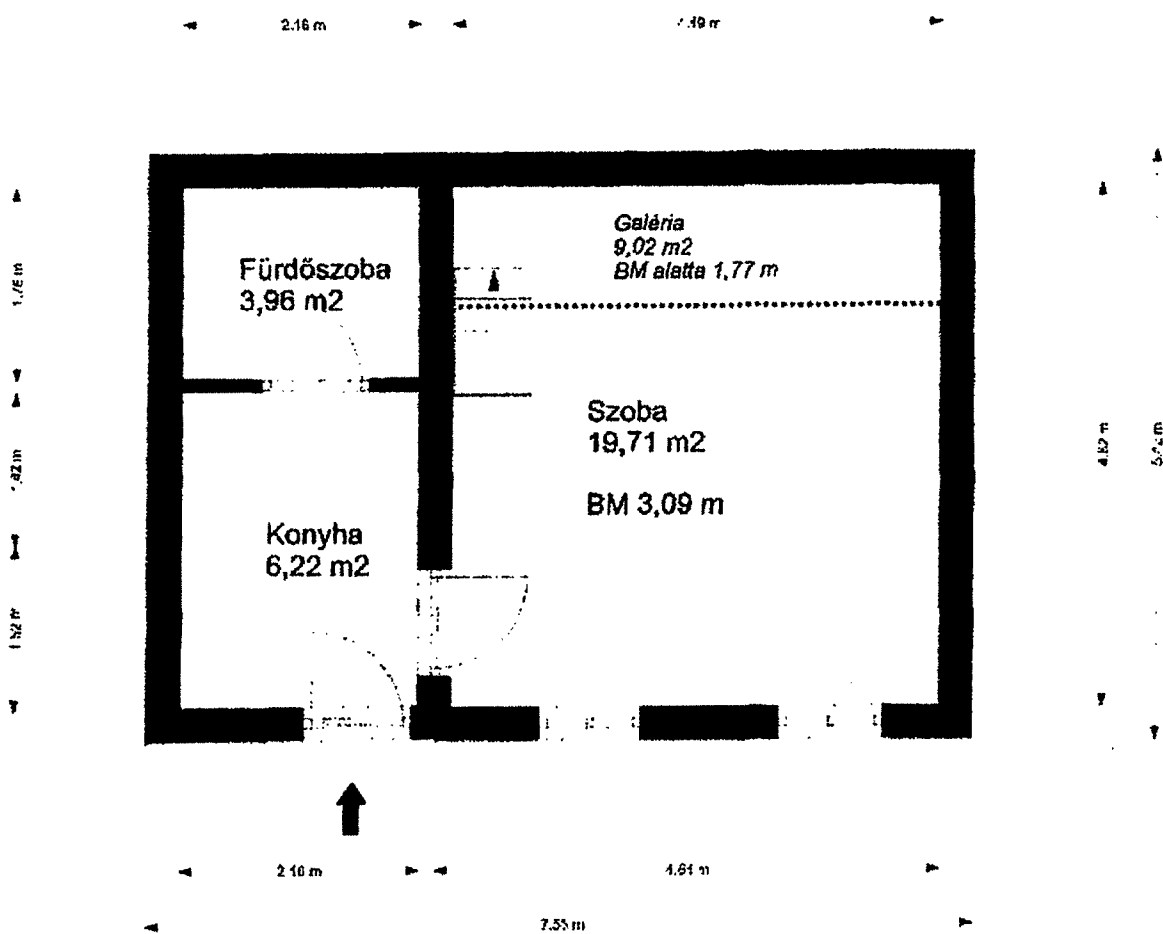
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 174.

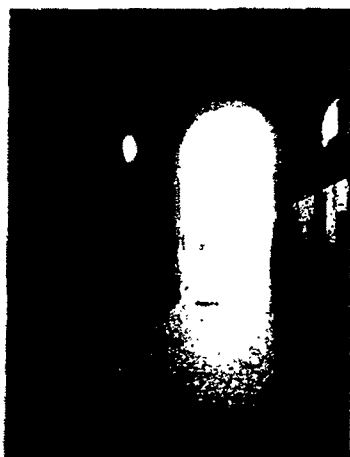
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ

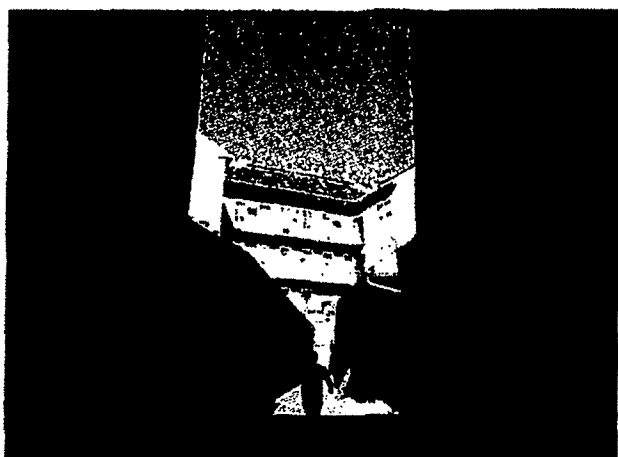




06. kapualj



07. kapualj



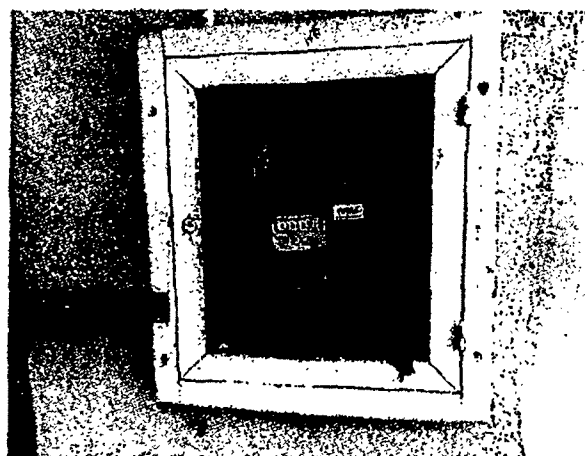
08. belső udvar



09. lépcsőház



10. lakás elhelyezkedése



11. gázóra



12. műanyag szerkezetes nyílászáró



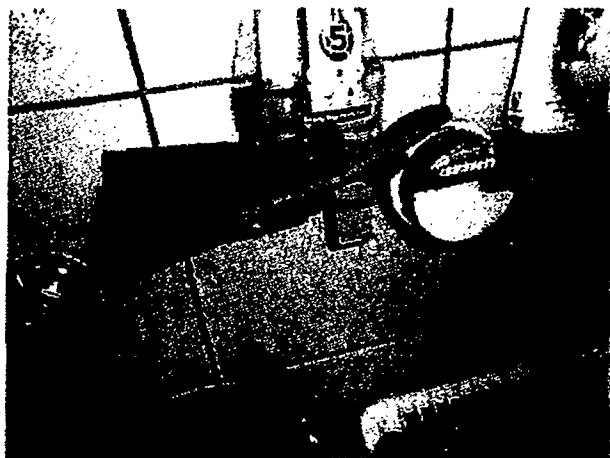
13. lakás bejárata



14. konyha



15. villanyóra



16. vízóra



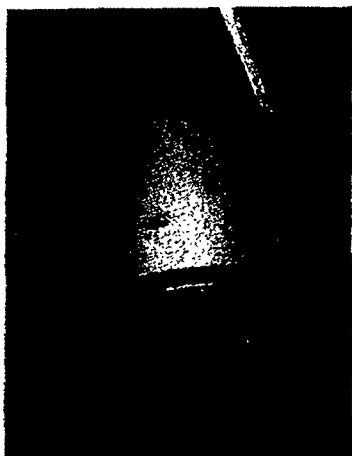
17. konyha



18. konyha



19. fürdőszoba



20. villanybojler



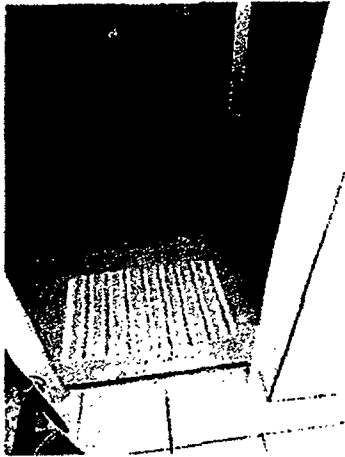
21. wc



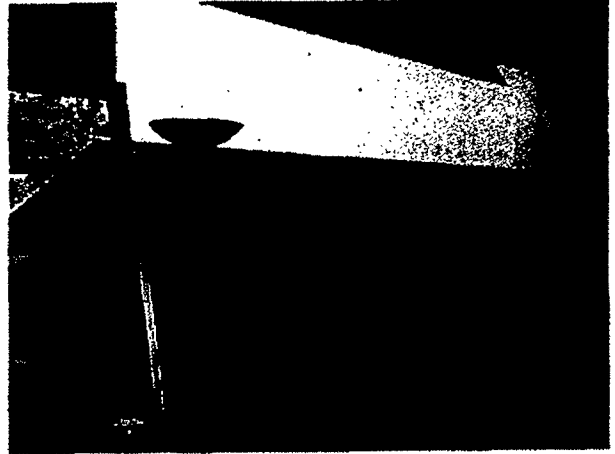
22. mennyezeti repedés



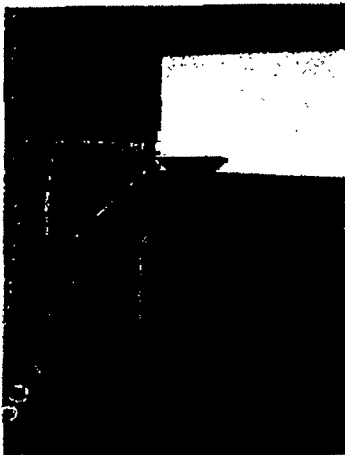
23. konyha



24. laminált parketta



25. galéria



26. galéria feljárata



27. gázkonvektor



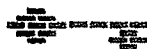
28. szoba



29. mennyezeti repedés

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkezési dátum:	2019. 09. 03.
érkezési szám:	
iktató szám:	2019. 09. 03.
ügyintéző:	RB.
melléklet:	3

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégj.sz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-378

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Budapest,



szám alatti

hatsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. szeptember

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	
Körületen belüli elhelyezkedése	:	Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	Budapest, F.
Helyrajzi száma	:	25120
Ingatlan megnevezése	:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	:	1
Komfortfokozat	:	félkomfortos
Az értékelés célja	:	bérlő általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	:	1269 m ²
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	:	43 m ² Fajlagos m ² ár: 511 559 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	:	felújítandó
Megközelíthetősége	:	emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlő megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi Ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **22 000 000 Ft**
azaz **Huszonkettőmillió- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

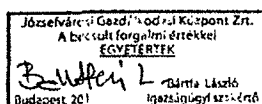
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	:	n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	:	2019. szeptember 13.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. szeptember 23.

2020 JAN 28.



Ingatlanértékelő Kft.
1082 Budapest, Baross u. 63-67.

[Handwritten signature]

Lakatos Ferenc

Ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérlet mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlet általi megrendelés, minőségi cseréhez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	i Budapest,
Tulajdoni lap szerinti telek területe:	1269,0 m ²
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Vezetékjog 16 m ² nagyságú területre, jogosult: ELMŰ Kft.
---------------------	--

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Teleki és a Mátyás teret összekötő utcában fekszik. A kétirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcáfronton álló 4-5 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül átlagos, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befoglaló épület 1897-ben épült, téglá hosszfalas pince, földszint + 1 emelet kialakítással, melynek homlokzata a Magdolna Negyed Programban megújult, és az eredeti állapotnak megfelelően került felújításra. Az épület „U” alakú (az udvarban csatlakozó épületszárnyakkal), melyben 23 lakás kapott helyet. Az épület rendkívül gazdagon, mégis harmonikusan díszített, a kapu tengelyére szimmetrikus homlokzat. A teljes felülete sárgás színű, kőporos vakolatú. Az emelet a szokottnál sokkal díszesebb. A nyílások pilaszteres keretezést kaptak, helyenként timpanonosak. A köztük lévő falfületeken gömbszelet - süllyesztésben portré -díszek. Alattuk falfülkék. Az ívek vállvonalában párkány. A nyílások parapete előtt balusztrádos mellvéd. A koronázópárkány alatt domborművek. A lábazat betonból készült. A kapualj fiókos - dongaboltozattal fedett. Falai tagolatlanok, festése sárga színű. Az udvaron balról-jobbról tornác, működő lapburkolattal. Felette a függőfolyosót téglapillérek tartják. Az udvarban néhány fa és virág áll. Az udvar végében „garázsok” állnak; ezek állapota elég rossz. A lépcsőházban íves karú lépcső van, kő fokokkal, szép korláttal. A falak festettek, kissé kopottak. A függőfolyosó viszonylag jó állapotú. A pilléres szakaszon a burkolata működő; a szabad ég alatti szakaszon működőlap. A korlát egyszerű, dísztelen pálcakorlát.

A vizsgált lakás az első emeleten helyezkedik el, melyet a függőfolyosóról lehet megközelíteni. A lakótér kb. 2010-ben belülről kiégett, ez látható a falazaton. Fűtése nincs, előzőleg kéményre kötött gázkonvektor volt, amely jelenleg biztosan nem üzemel. Melegvíz-ellátás villanybojlról történik, a külső nyílászáró ablak átlagos állapotú.

Belmagassága 3,70 m. Az ingatlanban vízóra, villanyóra és gázóra kiépített, ezek jó állapotúak. A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Össességében teljes felújítást igénylő lakás.

Épület:

Épület építési éve:	1897	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	felújított
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújított
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújított
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújított
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,70 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	2 db gázkonvektor (nem üzemelnek)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz-gáz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	gáz-villany-víz	átlagos
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A konyhából és a fürdőszobából részben hiányoznak a szaniterek.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A lakóépület a Magdolna Negyed II. és III. programban teljes felújításon esett át.

Lakás:

A tűzeset miatt a teljes falazat felújítása indokolt, a csaphorgonyos parketta sok helyen hiányzik, a falak repedezettek és feketék, és valószínű az összes villanyvezetékét újra kell húzni.

Bérlői megjegyzés:

A lakás üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	festett	17,90 m ²	100%	17,90 m ²
hall	parketta	festett	14,50 m ²	100%	14,50 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	1,93 m ²	100%	1,93 m ²
konyha	kerámia	festett+csempe	9,10 m ²	100%	9,10 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			43,43 m²		43,43 m²
Összesen, kerekítve:			43 m²		43 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az Ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. III. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelent. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt Ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	Budapest, VIII. ker., Díószegi Sámuel utca	VIII. ker., Díószegi Sámuel utca	VIII. ker., Kőrös	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Alföldi
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	43	25	44	42	29	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 000 000	22 500 000	22 900 000	16 200 000	25 500 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		570 000	485 795	517 976	530 690	605 625
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-4%	0%	0%	-3%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	3%	3%	3%
általános műszaki állapota		0%	-5%	-5%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (vizes helyiség)		-5%	0%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
ház állapota		3%	3%	3%	3%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-8%	1%	-1%	-4%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		526 680	491 625	511 760	510 523	517 204
Fajlagos átlagár:		511 559 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		21 997 037 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		22 000 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, közepes/felújítandó állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/27039113
2. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, közepes állapotú, komfortos 1+1 szobás lakás, felújított házban, gázkonvektor és elektromos fűtés. ingatlan.com/29592644
3. adat: Orczynegyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos 2 szobás lakás, gázkonvektorral fűthető. ingatlan.com/29514578
4. adat: Magdolnaneget, földszinti, közepes/átlagos állapotú, gázkonvektoros fűtésű, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28394204
5. adat: Népszínházneget, földszinti, felújított állapotú lakás, 1 szoba elosztással, kombi cirkó fűtéssel. ingatlan.com/2956785229718515

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

22 000 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Szerdahelyi utca	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Kiss József utca
ingatlan megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	43	27	28	28
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	110 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 333	3 536	3 536
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-2%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-12%	-17%
Korrigált fajlagos alapár:		2 947 Ft/m ² /hó	3 129 Ft/m ² /hó	2 952 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 009 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, földszinti, komvektoros, udvari tájolású lakás,
2. adat: Orczy-negyed, első emeleti, galériázott, átlagos állapotú, komfortos lakás,
3. adat: Népszínház-negyed, jó állapotú, komfortos lakás, fekvőgalériával,

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 009 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 397 380 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	69 869 Ft
Igazgatási költségek:	2%	27 948 Ft
Egyéb költségek:	5%	69 869 Ft
Költségek összesen:		167 686 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 229 694 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		20 490 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

20 490 000 Ft

azaz Húszmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	22 000 000 Ft	100%	22 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	20 490 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	22 000 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

22 000 000 Ft

azaz, Huszonkettőmillió- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkre (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelni kívánt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: Budapest,

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 22 000 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió- Ft .

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2019. szeptember 13.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. október 31.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☐
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

INGATLAN TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budaiok út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 794823/4/2019

2019.09.13

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 53

Belterület helyrajzi szám

BUDAPEST VIII. KER.

ESSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

növelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.all.

alrészlet adatai

kat.jöv.

ha m2 k.f.all

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

1269

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30638/1/2000/93.12.06

jogcíme: 1991. évi XCIII. tv. 33. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56115/2/2011/11.02.21

Vezetéknév

16 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VM-178/2010.

jogtul:

név: ELNÖK KÁLLAI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

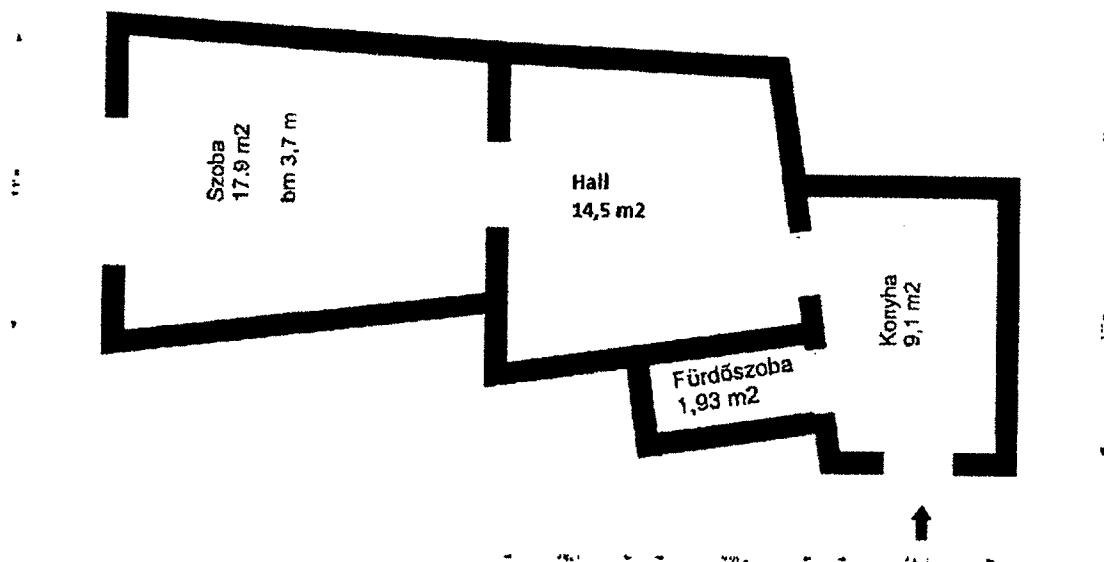
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

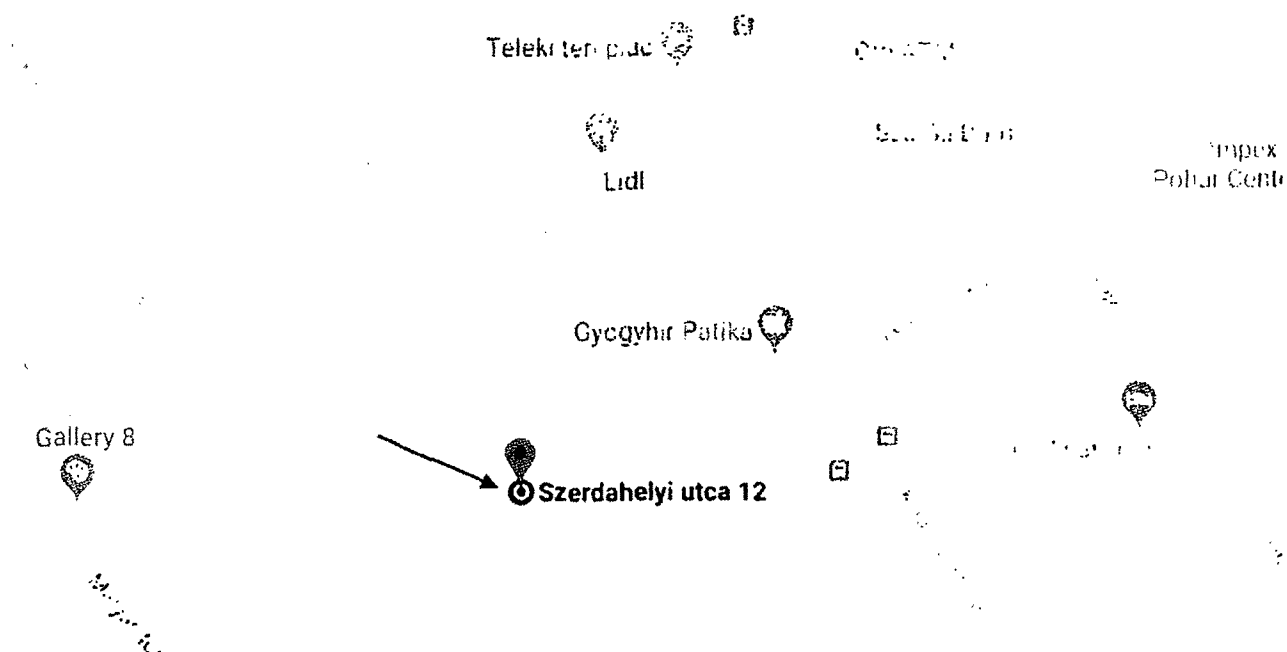
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ

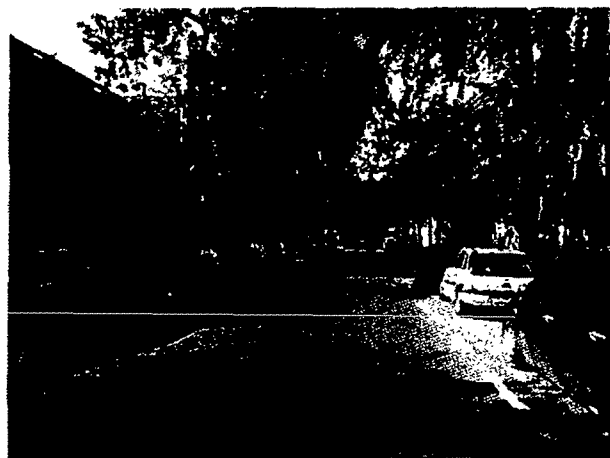


21

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. utcafront



06. belső udvar



07. belső udvar



08. lépcsőház



09. első emelet



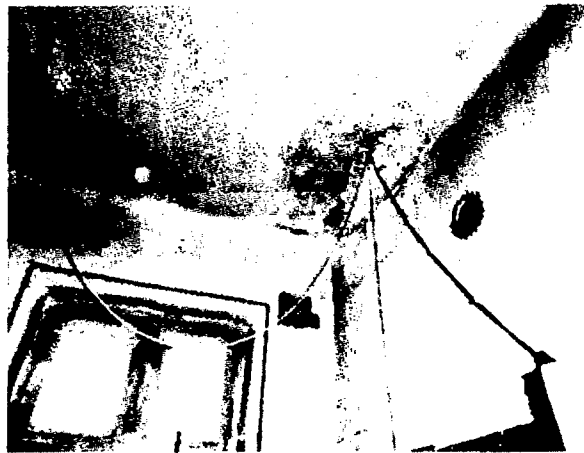
10. lakás bejárata



11. gázóra



12. vízóra



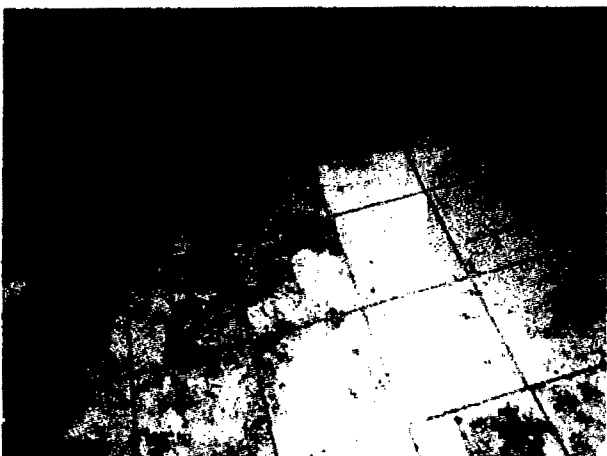
13. konyha



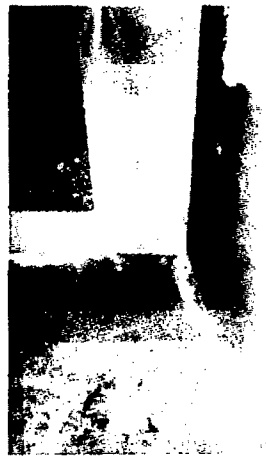
14. konyha



15. konyha



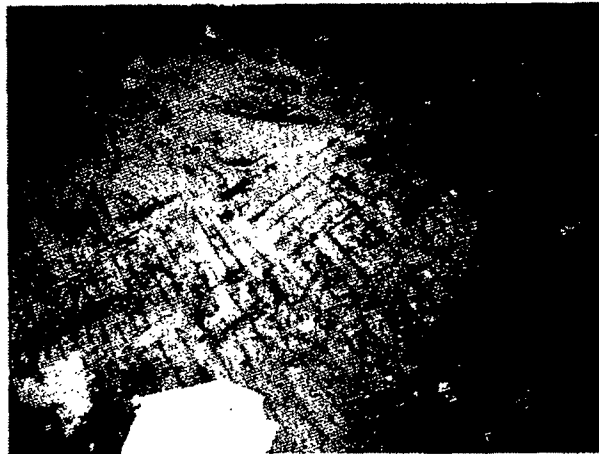
16. konyhában lévő kerámia



17. szoba



18. szoba



19. parketta állapota



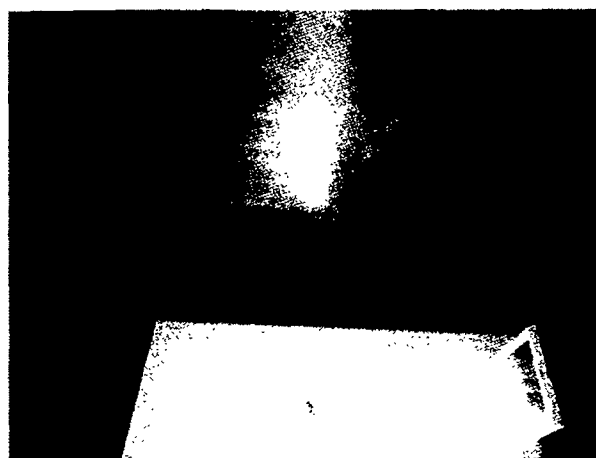
20. gázkonvektor



21. szoba



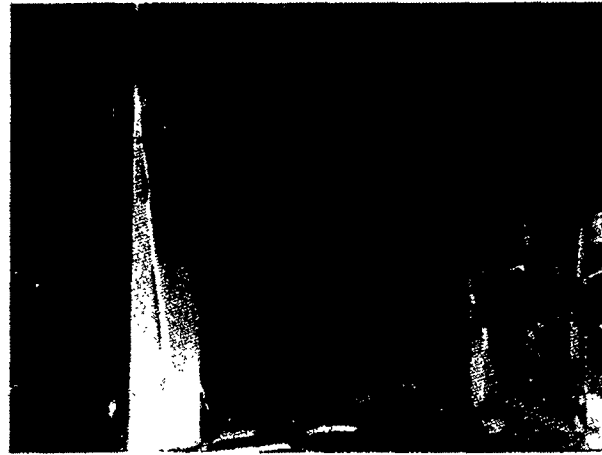
22. szoba



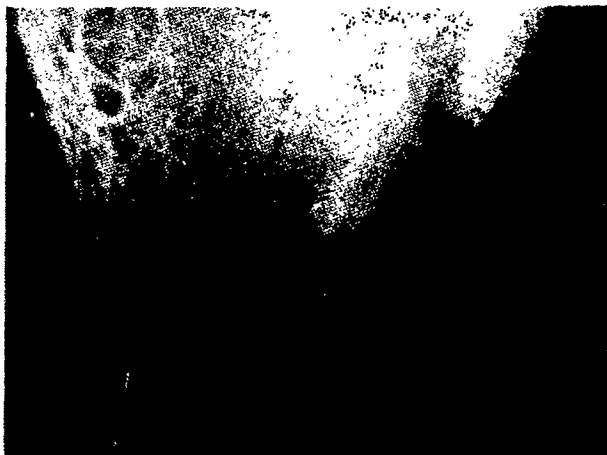
23. szobai mennyezet



24. gerébtokos ablak



25. szoba



26. szobai mennyezet



27. vakolathullás



28. fürdőszoba



29. villanybojler