

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

T/4
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

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

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Fazekas Papp Ágnes lakásgazdálkodási referens

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-ú – 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben található – Budapest VIII. kerület, szám alatti – bérleti szerződés szerint – 2 + félszobás, komfortos komfortfokozatú 52,80 m² alapterületű lakás bérelője D.J. (a továbbiakban: bérelő). Bérelő a lakásban házastársával és négy kiskorú gyermekével lakik életvitelszerűen. Bérelőnek a tárgyi lakásra fennálló bérleti szerződése határozott időre, 2024. február 29. napjáig szól.

D.J. az – „LNR/2013. típusú” pályázat nyerteseként – vált bérelőjévé a tárgyi lakásnak. A lakásra megkötött egy év határozott időre szóló bérleti jogviszonya 2015. február 28. napjával lejárt. Tekintettel arra, hogy D.J. a pályázati kiírásban foglalt lakásfelújítási kötelezettségének határidőben és maradéktalanul eleget tett, a korábban egy évre megkötött bérleti szerződése öt év határozott időre szólóan, 2019. február 28. napjáig meghosszabbításra került. A határozott idő elteltét követően, a tárgyi lakás részére ismételt öt év határozott időre, 2024. február 29. napjáig szólóan került bérbeadásra.

Bérelő 2017. április 10. napján nyújtott be pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben – az életvitelszerűen együtt lakó családtagok számára, valamint az ingatlan földszinti elhelyezkedéséből adódó vízesedésére tekintettel – jelenlegi bérleménye helyett másik, és nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérte. Bérelő kérelmét azóta is fenntartja, amelyet – a minőségi lakáscserével összefüggő, jogszabályban meghatározott feltételek vállalása mellett – a 2019. december 9. napján felvett jegyzőkönyvben megerősített.

Aktuális kimutatásunk szerint a bérelőnek a Budapest Főváros VIII. kerület 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. Bérelővel szemben magatartási probléma nem merült fel. A bérlemény karbantartott és a bérelő a lakás rendeltetésszerű használatát biztosítja.

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

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – figyelemmel a bérelő által megfogalmazott indokokra – felajánlásra került a hrsz-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 89 m² alapterületű önkormányzati lakás.

Bérelő a lakást megtekintett állapotban elfogadta, a lakások értékebecslését saját költségen elkészítette, valamint az elfogadott lakás felújítását és lakhatóvá tételét nyilatkozatban vállalta.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlő által elfogadott Budapest VIII. kerület, 1. szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 89 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (449.018,- Ft/m²) kerekítve: **39.960.000,- Ft**

a jelenlegi, Budapest VIII. kerület, 1. szám alatti – bérleti szerződés szerint – 2 + félszobás, komfortos komfortfokozatú, 52,80 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (428.933,- Ft/m²) kerekítve: **22.300.000,- Ft**

Különbözet: 17.660.000,- Ft

(Megjegyzés: a Budapest VIII. kerület, 1. szám alatti, valamint a Budapest VIII. kerület, 1. szám alatti lakásokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket a bérlők által felkért CPR-Vagyonerőtelítő Kft 2019. szeptember 12. napján készítette el. A fent jelölt forgalmi értékeket Bárfai László igazságügyi szakértő 2019. szeptember 17. napján felülvizsgálta, valamint aktualizálta és a forgalmi értékek ez alapján kerültek meghatározásra.)

A 2019. évi hrsz. alatt felvett – HVT területen elhelyezkedő – természetben Budapest VIII. kerület, 1. szám alatti lakás található épület Társasház. Az épületben összesen 15 db lakás van még önkormányzati tulajdonban, amelyből jelenleg az előterjesztés tárgyát képező cserelakással együtt az üres lakások száma 3 db.

A minőségi lakáscsere kapcsán bérbe adni kívánt lakás HVT területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. a cserelakás bérbeadásához hozzájárult.

A bérlő az általa jelenleg lakott lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 9.800,- Ft/hó összegű költségelvű bérleti díjat fizet.

A Budapest VIII. kerület, 1. szám alatti komfortos komfortfokozatú lakás költségelvű bérleti díja – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg: 24.617,- Ft/hó. A lakásra, a társasház által megállapított közös költség mértéke 33.642,- Ft/hó.

A fent leírtakra tekintettel, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, 1. szám alatti – bérleti szerződés szerint – 2 + félszobás, komfortos komfortfokozatú, 52,80 m² alapterületű lakás tekintetében D.J. bérlővel fennálló bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 11. 3. emelet 1. szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 89 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, maximum 90 napon belül.

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

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatala – azaz a nagyobb alapterületű, harmadik emeleti száraz lakás bérbe adása – a bérlő és családtagjaik életkörülményeiben jelentős pozitív javulást eredményez.

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

Ugyanakkor az Önkormányzat vagyonában is pozitív változás történik, hiszen a bérbe adandó lakás értéke a felújítással nő és a magasabb összegű bérleti díjfizetés is kedvezőbb az Önkormányzat számára. A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 11/A. § (1), (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-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti – bérleti szerződés szerint – 2 + félszobás, komfortos komfortfokozatú, 52,80 m² alapterületű lakásra D.J. bérlővel fennálló bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a hrsz-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 89 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához D.J. részére – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 24.617,- Ft/hó összegű költségelvű komfortos bérleti díjjal, öt év határozott időre szólóan, az alábbi feltételekkel:

- a.) bérlő a leadásra kerülő bérleményt rendeltetésszerű állapotban adja át a cserelakás birtokbavételét követő, maximum 90 napon belül.
- b.) a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségén – 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 ügyintézővel,
 - bc) amennyiben a lakásban van kéményhez kötött készülék, akkor a kémény szabványosítását (kéménybélelés + tisztítóidomok) FŐKÉTÜSZ ügyintézővel.
- c.) bérlő a lakást az új bérleti szerződés keltétől 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 bérleti szerződés megkötésére.

3.) kötelezi D.J.-t, hogy az 1.) pontban megjelölt lakás birtokbavételét követő legfeljebb 90 napon belül, az általa jelenleg használt Budapest VIII. kerület, _____ szám alatti lakást ingóságaitól kiürítve, üresen, tisztán adja le.

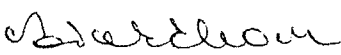
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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. 11. 3. emelet 1. szám alatti lakás birtokbavételét követő 90. nap.

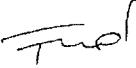
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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.

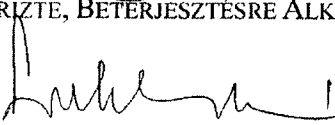
LEÍRTA: FAZEKAS PAPP ÁGNES LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET


HERMANN GYÖRGY

JEGYZŐ

A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet

Fazekas R

R

Józsefvárosi Családalkotási Központ Zrt	
érkezési dátum:	2019. 09. 01. HL:
érkezési szám:	
iktató szám:	
ügyleti szám:	2024. 08. 01.
melléklet:	lap 8:

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjss: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-364

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Budapest,



sám alatti

hrsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: 10
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: Budapest,
Helyrajzi száma	:
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	: 1 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	: 557 m ²
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	: 52 m ² Fajlagos m2 ár: 428 933 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: átlagos
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:

22 300 000 Ft

azaz **Huszonkettőmillió-háromszázezer- 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.

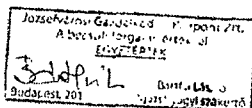
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	: n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. szeptember 4.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. szeptember 12.

2019. SZEPTEMBER 17.



CPR-Vagyonsértékelő Kft.
1071 Budapest, József Art. 10.
Adószám: 277 300 200

[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-Vagyontértékelő 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: Ingatlanvagyontértékelő

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):	1 Budapest,
Tulajdoni lap szerinti telek területe:	557,0 m ²
Helyrajzi száma:	00000
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:	Vezetékjog 10 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 Losonci negyed kerületrészében, a Jázmin utca és az Apáthy István utca között fekszik, a Tömör utcában. Az utca beton burkolata felújított, parkolás a közterületen fizetős. Környezetében megtalálhatók 2-3 emeletes társasházak, melyek műszaki állapota felújítandó, valamint újabb építésű polgári társasházak és 15 emeletes panelházak is.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, Kollégium, Egyetem és több Klinika is megtalálható. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület utcafrontra épített több tömbből álló társasház. A vizsgált lakás a 'B' épület földszinti részén helyezkedik el. Az épület az 1880-as évek végén épülhetett, földszinti kialakítással, felújítva az elmúlt 30 évben biztosan nem volt. A tető rossz, az egész épület omladozik, nagyon rossz állapotban van.

Az ingatlant a belső udvaron keresztül lehet megközelíteni. A hagyományos gerébtokos ablakok az utcafrontra néznek. A lakás 4 éve korszerűsítve/felújítva volt, melynek során vizesblokkot alakítottak ki, burkolatokat cseréltek, villanszerelési munkákat folytattak és festettek.

Fűtésrendszer nincs kialakítva, kémény van, de nincs bélévelve. A fűtés szerelvényezése elvileg a falban kiépített, sem radiátor, sem kazán nem látható. Jelenleg nem lakott, amikor laktak akkor hőszigeteléssel fűtöttek.

Vízóra nincs, villanyóra és gázóra kiépített.

Belmagassága 3,46 m.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében a lakás jó műszaki állapotú, jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan, mert a fűtés nincs kiépítve, az órák lekötésre kerültek, a falazat dohos, és omladozik, valamint a házban egerek költöztek be.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1880	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett, tapétázott	gyenge
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	gyenge
Átlagos belmagassága:	3,46 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz-gáz-villany-csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	gáz-villany	jó
Felújítás éve:	2015	
Felújítás tárgya:	vizesblokk kialakítása, festés, villanszerelés, burkolatok	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

A vizsgált lakás jelenleg lakatlan. A fűtésrendszer hiánya miatt félkomfortosnak minősül.

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 ereszcsonorna rendben, a homlokzatról a vakolat erősen hullik, hiányos. A kapualj romos, a tető gyenge műszaki állapotban van. Teljesen elhanyagolt, rossz állapotú ház, feltehetően az elmaradt karbantartásoknak és felújításoknak köszönhetően.

Lakás:

Az ingatlan dohos, vizes, alulról felázik és mindenhol salétromosodik, ledobja a vakolatot. A jelenlegi bérlet ezért költöztették ki, mert egészségre ártalmas levegőjű a lakás. A lakásban még egerek is láthatóak.

Bérlői megjegyzés:

A felújításokat a bérlő végezte a saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	kerámia	festett+csempe	10,10 m ²	100%	10,10 m ²
hall	kerámia	tapétázott	8,65 m ²	100%	8,65 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	3,15 m ²	100%	3,15 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,70 m ²	100%	1,70 m ²
félszoba	laminált	tapétázott	10,60 m ²	100%	10,60 m ²
szoba	laminált	tapétázott	17,99 m ²	100%	17,99 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			52,19 m ²		52,19 m ²
Összesen, kerekítve:			52 m ²		52 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 sorolhatók.

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 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 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.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. \text{ (2019. III. n. év)}$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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 egységei 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 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:	Budapest,	VIII. ker. Lujza utca	VIII. ker. Karácsony Sándor	VIII. ker. Teleki László	VIII. ker. Népszínház utca	VIII. ker. Szigetvári utca
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	52	63	72	57	58	70
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		30 900 000	31 900 000	30 900 000	31 900 000	34 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		465 952	420 903	515 000	522 500	461 429
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	4%	1%	1%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		3%	3%	0%	0%	-5%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	5%	5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-3%	-3%	-3%	-3%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	-5%	-5%	-5%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-7%	-3%	-14%	-14%	-11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		434 268	408 276	442 900	450 395	408 826
Fajlagos átlagár:		428 933 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		22 304 516 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		22 300 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyedben, 2+1 szobás, földszinti, elektromos fűtéssel rendelkező, 2016-ban felújított lakás. Ingatlan.com
2. adat: Magdolnanegyedben, 2 szobás, földszinti, gázcirkó fűtéssel rendelkező, felújított lakás. Ingatlan.com
3. adat: Magdolnanegyedben, 2 szobás, 2. emeleti, gázcirkó fűtéssel rendelkező, közepes állapotú, utcafronti lakás. Ingatlan.com
4. adat: Magdolnanegyedben, Blahához közel, 2 szobás, 2. emeleti, gázcirkó fűtéssel rendelkező, felújítandó állapotú utcafronti lakás. Ingatlan.com
5. adat: Magdolnanegyedben, 2+1 szobás, 1. emeleti, gázcirkó fűtéssel rendelkező, utcafronti, közepes állapotú lakás. Ingatlan.com

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

22 300 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió-háromszázezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1 Budapest, VIII. ker. Dobozi utca	VIII. ker. Dobozi utca	VIII. ker. Teleki László tér	VIII. ker. Teleki László tér
ingatlan megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	52	60	68	71
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	160 000	261 700
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 950	2 118	3 317
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	4%	5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-5%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		2%	-1%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		1 989 Ft/m ² /hó	2 096 Ft/m ² /hó	2 811 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 299 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, földszinti 2 szobás, földszinti, átlagos műszaki állapotú, klímás lakás. Ingatlan.co
2. adat: Magdolnanegyed, 2 szobás, jó műszaki állapotú, klímás lakás. Ingatlan.com,
3. adat: Magdolnanegyed, 3 szobás apartman, felújítva, bútorozva, igényes. Ingatlan.co

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 299 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 291 118 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	64 556 Ft
Igazgatási költségek:	2%	25 822 Ft
Egyéb költségek:	5%	64 556 Ft
Költségek összesen:	154 934 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 136 184 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	18 940 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

18 940 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-kilencszázezer- 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 hozamalappon 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:	22 300 000 Ft	100%	22 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	18 940 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	22 300 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

22 300 000 Ft

azaz, Huszonkettőmillió-háromszázezer - 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 rendeltetészerű 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: **22 300 000 Ft**

azaz **Huszonkettőmillió-háromszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. szeptember 4.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. szeptember 12.

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	☒

LT

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatás XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI. Budafalvi út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - másolat

Rögzítési szám: 7650674/2019

2019.09.04

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor: 33

Boltterület helyrajzi szám

BUDAPEST VIII. KER.	terület alatt	TERÜLET	TERÜLET	TERÜLET	TERÜLET
1. Az ingatlan adatai:	terület	terület	terület	terület	terület
alvétel adatai	terület	terület	terület	terület	terület
művelési ág/kivett megnevezés/	terület	terület	terület	terület	terület
Kivett lakóház, udvar	0	557	0	0	0
2. tulajdoni hányad: 1/1	0	557	0	0	0
bejegyzéskor határozat, árkezelési idő: 212706/1992/1993.11.01	0	557	0	0	0
jegyzék: 1991. évi PÉTELT. tv.	0	557	0	0	0
jegyzék: tulajdonos	0	557	0	0	0
név: VIII. KER. ÖNKORM. SZERZŐ	0	557	0	0	0
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-77.	0	557	0	0	0
3. tulajdoni hányad: 1/1	0	557	0	0	0
bejegyzéskor határozat, árkezelési idő: 141741/2/2012/12.07.13	0	557	0	0	0
Vezetéknév	0	557	0	0	0
10 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VHM-117/2012.	0	557	0	0	0
jegyzék:	0	557	0	0	0
név: KISZÓ KALÁSZATI KFT.	0	557	0	0	0
cím: 1122 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.	0	557	0	0	0

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

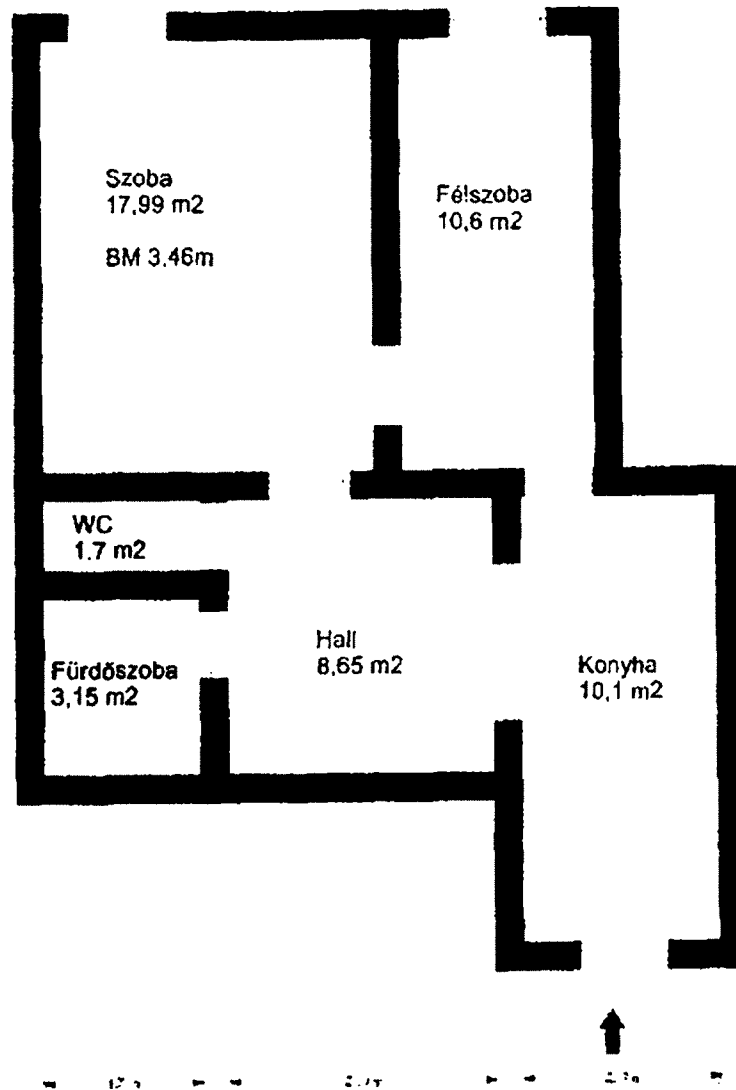
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



[illegible]

01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejrat



05. tető alatti deszkázat



06. vakolathullás



07. kapualj



08. tetőszerkezet



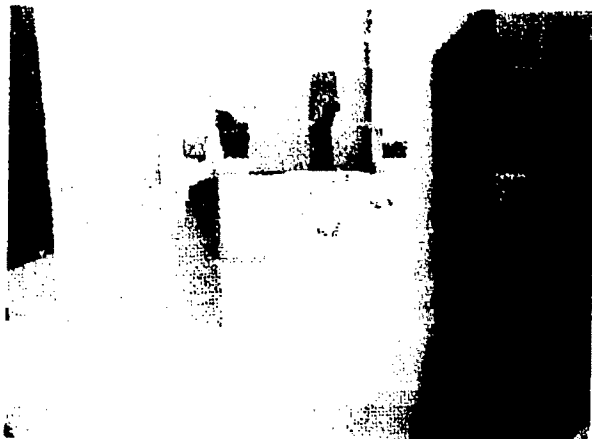
09. lakás bejárata



10. ajtó



11. villanyóra



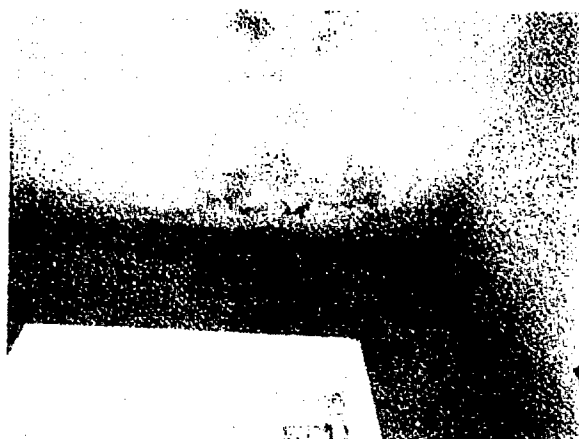
12. gázóra



13. salétromos falazat



14. konyha



15. beázás



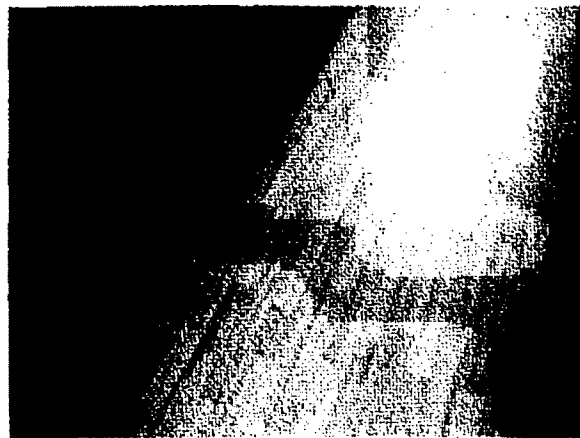
16. konyha



17. hall



18. kisebb szoba



19. laminált parketta



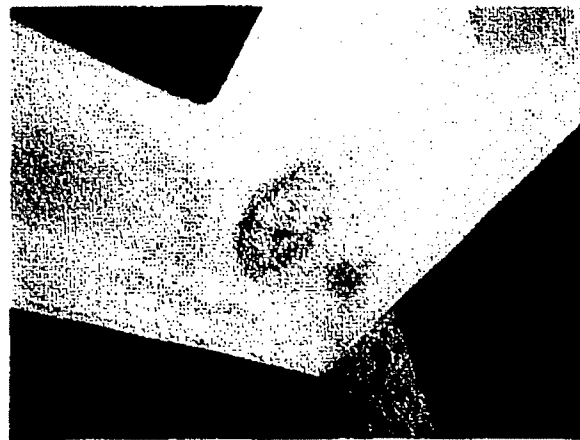
20. fűtés szerelvényezés helye



21. nyílászáró



22. nagyobb szoba



23. beázás



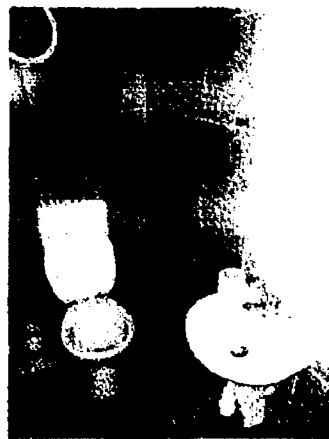
24. nyílászáró



25. nagyobb szoba



26. hall



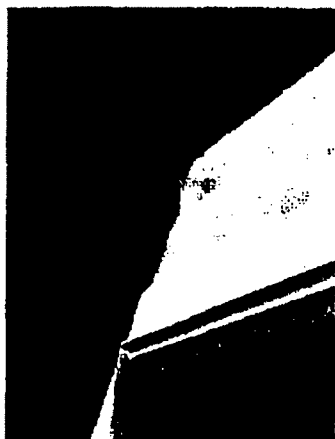
27. wc



28. mosdó



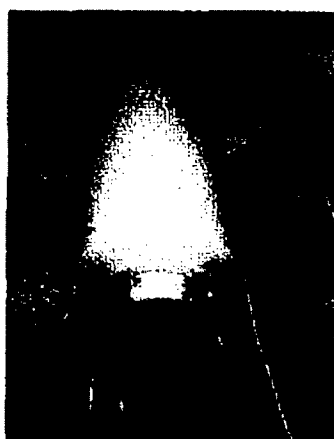
29. konyha



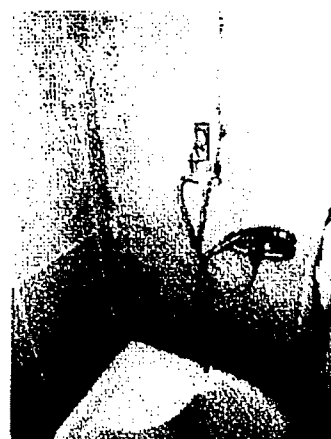
30. világítóablak



31. fürdőszoba



32. villanybojler



33. fürdőszoba

Fazekas P. A.

Fazekas P. A.

2019-12-09

R. k. melléklet

R



NYILV. TART. SZ. C00450/2010
JGK-363

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Közsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkezési dátum:	HI:
érkezési szám:	
iktató szám:	
ügylétező:	F. P. A.
melléklet:	lap E:

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv. tart. sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-363

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, 2019. szeptember



szám alatti

hatszáz

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2019. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	Budapest, ...
Helyrajzi száma	:	
Ingatlan megnevezése	:	ÖRÖKLAKÁS
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	lakás
Szobák száma	:	2
Komfortfokozat	:	komfortos
Az értékelés célja	:	bérlő általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti méret	:	89 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	89 m ² Fajlagos m2 ár: 449 018 Ft/m ²
Társasház telek területe	:	733 m ²
Eszmei hányad	:	534 / 10000
Belső műszaki állapot	:	átlagos
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: **39 960 000 Ft**
 azaz **Harminckilencmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **8 610 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-hatszáztízezer- 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.

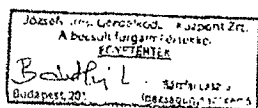
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. szeptember 4.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. szeptember 12.

2019. SZEPT 17.



CPR-Vagyontértékelő Kft.
 Lakatos Ferenc

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: 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):	Budapest, .
Tulajdoni lap szerinti területe:	89,0 m ²
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

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

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

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 kerületszélén, a Bauer Sándor utca és a Magdolna utca között fekszik, a Szerdahelyi utcában. 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 városrészen 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 pince + fsz + 4 emelet szintkialakítású épület 1910-ben épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel, melynek homlokzata felújított, jó állapotú. A földszinten látható egy üzlethelyiség, ami nem üzemel, a másik kettő be lett falazva. Az értébecslés tárgya a 41 lakásos társasház egyik harmadik emeleti lakása, melyet a függőfolyosóról lehet megközelíteni. Lift nincs az épületben.

Az Ingatlan helyiségei az előszobából nyílnak, amely laminált parkettával burkolt. Balra nyílik a konyha, burkolata kerámia, jó állapotú, itt átfolyós gázbojler szolgáltatja a melegvizet. A fürdőszobában villanybojler kiépített. A lakás fűtése gázkonvektorral megoldott, amely mind a három szobában kiépített, valamint a konyhában is gázkonvektor látható. A szobák burkolatai felújítandók, az előszoba és a vizeshelyiségek burkolatai átlagosak/ jók.

Az albetétben 3 db vízóra, valamint 1-1 gázóra és villanyóra kiépített. Belmagasság 3,55 m.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet mellékletben csatoltunk.

Összességében átlagos műszaki állapotú, kisebb felújítást igénylő lakás.

Épület:

Épület építési éve:	1910	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett, tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia, laminált parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,55 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	3 db gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler és átfolyós gázbojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, 3 db vízóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:	n.a	
Felújítás tárgya:	n.a	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

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 ház külső homlokzata a Magdolna projekt keretében 2014-ben megújult. A függőfolyosók állapota kielégítő, a belső homlokzatoknál megrongálódott a festés, a lábazat szinte mindenhol ázik, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakult ki.

Albetét:

A lakás átlagos műszaki állapotú, kisebb felújítást igényel. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk. A nyílászárók műszaki állapota felújítandó.

Bérlői megjegyzés:

A bérlő végzi a karbantartást, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	tapétázott	39,69 m ²	100%	39,69 m ²
szoba	parketta	tapétázott	18,89 m ²	100%	18,89 m ²
konyha	kerámia	csempe+festett	8,59 m ²	100%	8,59 m ²
előszoba	laminált	tapétázott	12,36 m ²	100%	12,36 m ²
gardrób	parketta	tapétázott	4,29 m ²	100%	4,29 m ²
fürdőszoba	kerámia	csempe+festett	3,64 m ²	100%	3,64 m ²
kamra	kerámia	festett	0,88 m ²	100%	0,88 m ²
wc	kerámia	csempe+festett	0,88 m ²	100%	0,88 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			89,22 m ²		89,22 m ²
Összesen, kerekítve:			89 m ²		89 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

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 hatályaon 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 hasznáinak 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 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.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. (2019. III. n.év)$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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 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 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.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	733 m ²
Eszmei hányad:	534 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	39,14 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	8 610 000 Ft , Nyolcmillió-hatszáztízezer- Ft .

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, 5. ker. József utca	VIII. ker. Lujza utca	VIII. ker. Karácsony Sándor	VIII. ker. Teleki László	VIII. ker. Népszínház utca	VIII. ker. Szigetvári utca
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	89	63	72	57	58	70
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		30 900 000	31 900 000	30 900 000	31 900 000	34 000 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		465 952	420 903	515 000	522 500	461 429
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-5%	-3%	-6%	-6%	-4%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		3%	3%	0%	0%	-5%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	5%	5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-3%	-3%	-3%	-3%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		3%	5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	2%	-9%	-9%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		446 382	427 637	466 590	474 430	430 051
Fajlagos átlagár:		449 018 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		39 962 602 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		39 960 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyedben, 2+1 szobás, földszinti, elektromos fűtéssel rendelkező, 2016-ban felújított lakás. Ingatlan.com / 20054720
2. adat: Magdolnanegyedben, 2 szobás, földszinti, gázcirkó fűtéssel rendelkező, felújított lakás. Ingatlan.com,
3. adat: Magdolnanegyedben, 2 szobás, 2. emeleti, gázcirkó fűtéssel rendelkező, közepes állapotú, utcafronti lakás. Ingatlan.com /
4. adat: Magdolnanegyedben, Blahához közel, 2 szobás, 2. emeleti, gázcirkó fűtéssel rendelkező, felújítandó állapotú utcafronti lakás. Ingatlan.com ,
5. adat: Magdolnanegyedben, 2+1 szobás, 1. emeleti, gázcirkó fűtéssel rendelkező, utcafronti, közepes állapotú lakás. Ingatlan.com,

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

39 960 000 Ft

azaz Harminckilencmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	Budapest,	VIII. ker. Dobozi utca	VIII. ker. Teleki László tér	VIII. ker. Teleki László tér
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	89	60	68	71
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	160 000	261 700
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 950	2 118	3 317
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-2%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-5%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-3%	-7%	-22%
Korrigált fajlagos alapár:		1 893 Ft/m ² /hó	1 967 Ft/m ² /hó	2 594 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 152 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, földszinti 2 szobás, földszinti, átlagos műszaki állapotú, klímás lakás. Ingatlan.com
2. adat: Magdolnanegyed, 2 szobás, jó műszaki állapotú, klímás lakás. Ingatlan.com
3. adat: Magdolnanegyed, 3 szobás apartman, felújítva, bútorozva, igényes. Ingatlan.com

Hozamszámítás		
Bevételek:		
placi adatok szerint bevételek :	2 152 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 068 502 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	62 055 Ft
Igazgatási költségek:	2%	41 370 Ft
Egyéb költségek:	5%	103 425 Ft
Költségek összesen:	206 850 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 861 652 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	31 030 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

31 030 000 Ft

azaz Harmincegymillió-harmincezer- 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:	39 960 000 Ft	100%	39 960 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	31 030 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	39 960 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

39 960 000 Ft

azaz, Harminckilencmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan 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 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;
- az 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: 39 960 000 Ft
 azaz Harminckilencmillió-kilencszázhatvanezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. szeptember 4.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2019. szeptember 12.

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szerzői másolat

Megrendelési szám: 7650144/2019

2019.09.04

BUDAPEST VIII.

Belterület

helyrajzi

BUDAPEST VIII. KER.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Negyevezetés	terület m2	szobák száma egység/fel	emelési hányad	tulajdoni forma
--------------	---------------	----------------------------	----------------	-----------------

örökös	89	2 sz	534/10000	lakó
--------	----	------	-----------	------

Bejegyzés határidő: 197345/1/2003/03.12.15

1. Bejegyzés határidő: 197345/1/2003/03.12.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

M E G J E G Y Z É T

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határidő: örökös: 197345/1/2003/03.12.15

jegyzék: 1993. évi 7. TII. tv. 1. § 246817/1993./12.06./

jegyzék: eredeti felvételi

jegyzék: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI TITKOSRSZÁM

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

M E G J E G Y Z É T

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGÉN

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)**Társasháztulajdont alapító okirat****Budapest, VIII. ker.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (1084 Budapest Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., ház alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant - az 1993. évi LXXVIII. sz. lt és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület,

Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I	telek	733,60 m ²
Pince:		
II	tároló	29,86 m ²
III	tároló	22,40 m ²
IV	közlekedő	12,04 m ²
V	pincelépcső	5,90 m ²
VI	tároló	41,82 m ²
VII	tároló	15,99 m ²
VIII	tároló	56,78 m ²

23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., z. alatt 1 szobás 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 143/10000 hányad.

24. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., z. alatt 2 szobás 44 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 263/10000 hányad.

25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., z. alatt 2 szobás 38 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 229/10000 hányad.

26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 26. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., z. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., z. alatt 2 szobás 89 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 534/10000 hányad.

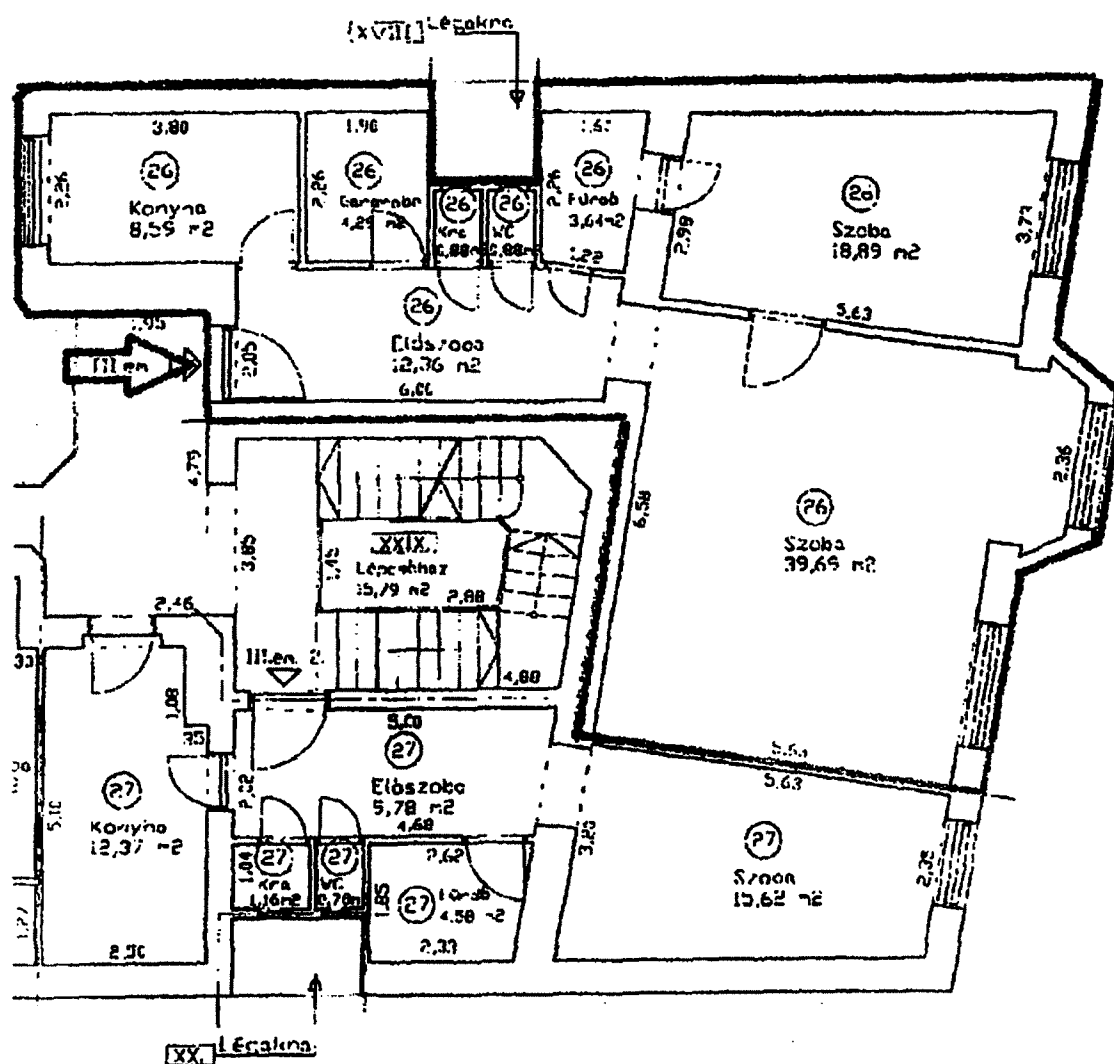
27. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 27. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., z. alatt 1 szobás 44 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 265/10000 hányad.

26. A hrsz. alatt az alaprajzon 26. számmal jelölt öröklakás, mely a III. emeleten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

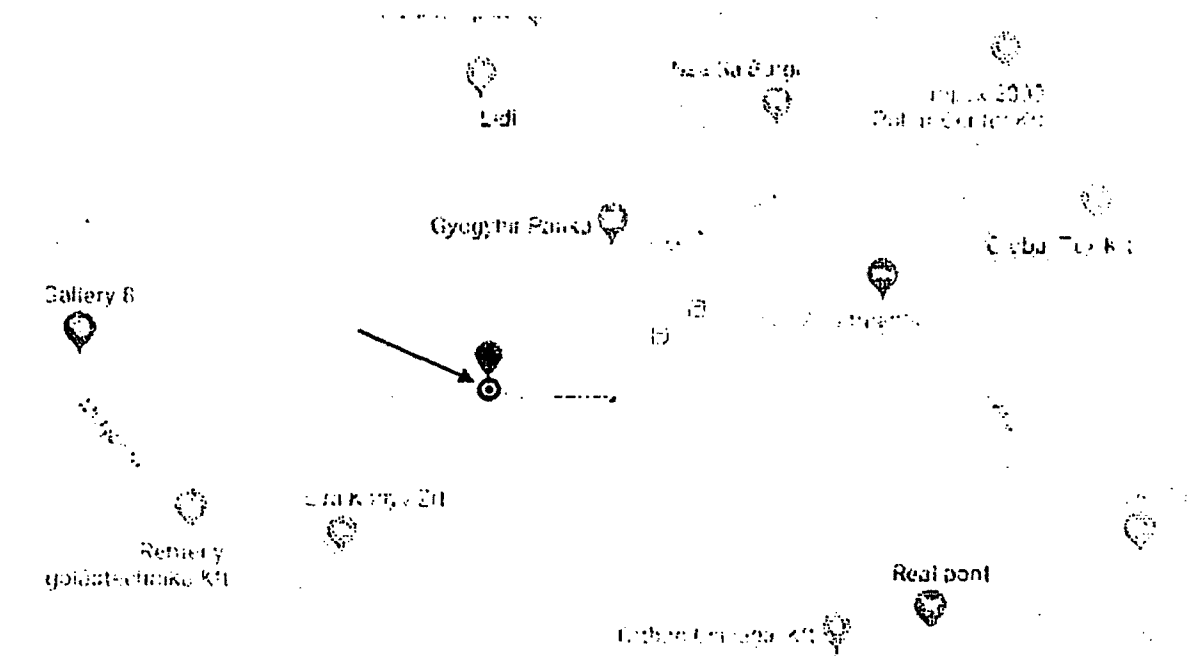
III. emelet I.:	szoba:	39,69 m ²
	szoba:	18,89 m ²
	konyha:	8,59 m ²
	előszoba:	12,36 m ²
	gardrobe:	4,29 m ²
	fürdő:	3,64 m ²
	kamra:	0,88 m ²
	WC:	0,88 m ²
Osszesen:		89,22 m ²

valamint a közös tulajdonban lévő részekből 534/10000 hányadrész.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



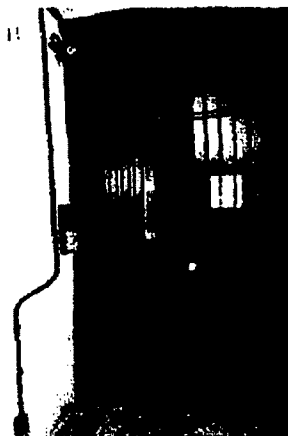
04. tűzfal



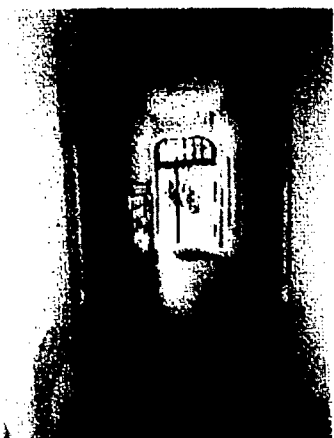
01. kapubejárat



03. felújított külső homlokzat



04. kapubejárat



05. kapualj



06. belső udvar



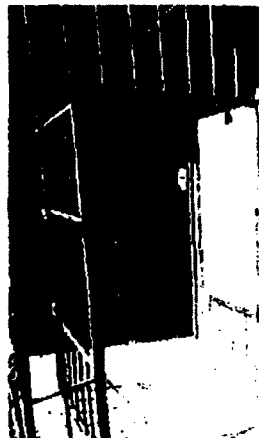
07. belső udvar



08. lépcsőház



12. lépcsőház



13. ráccsal védett függőfolyosó



14. lakás bejárata



15. előszoba



16. konyha



17. gázóra/villanyóra



18. kaputelefon



19. konyha



20. konyha



21. konyhában lévő gázkonvektor



22. konyha



23. vízóra



24. konyha



25. szoba



26. nyílászáró



27. kamra



28. wc



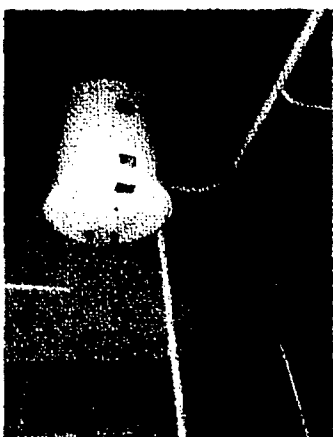
29. vízóra



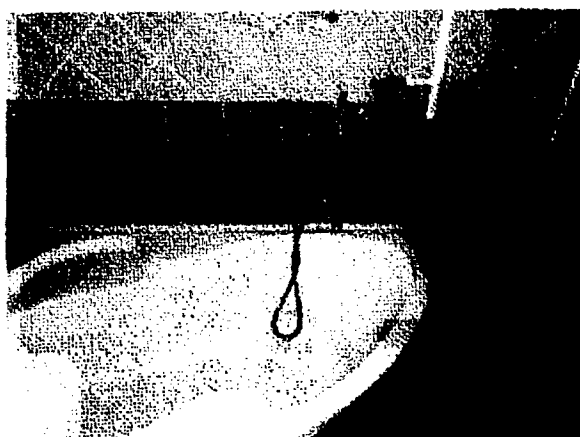
30. fürdőszoba



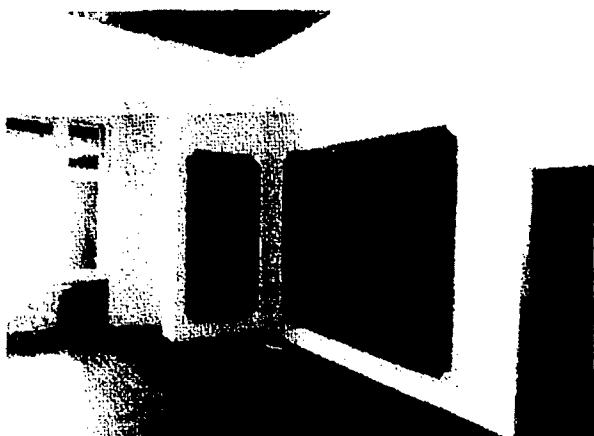
31. fürdőszoba



32. villanybojler



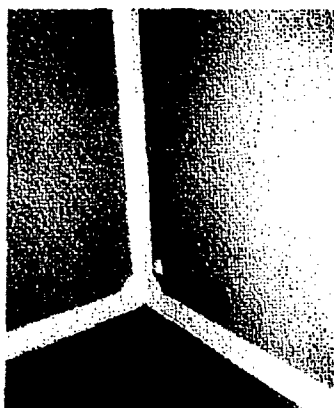
33. fürdőszoba



34. szoba



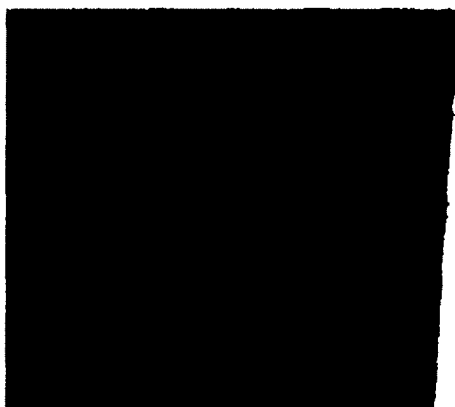
35. szoba



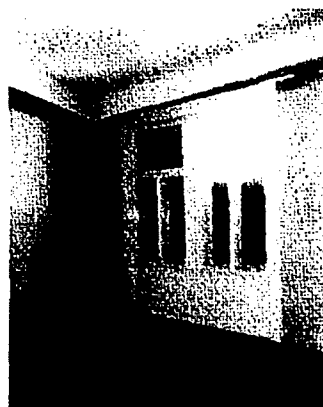
36. gardrób



37. gardrób



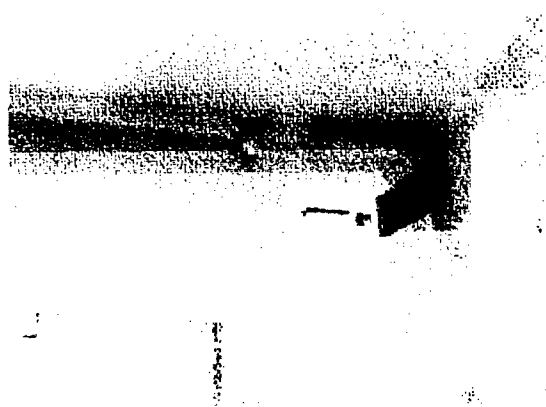
38. szoba



39. szoba



40. előszoba



41. biztosítéktábla

45

