

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

13
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2020. június 23-i tervezett ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca ■■■■■. emelet ■■■■■ szám alatti lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjével kapcsolatban

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nahaj Nikoletta lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca ■■■■■. emelet ■■■■■ szám alatti lakás értébecslése

2. sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület, Dankó utca ■■■■■. emelet ■■■■■ szám alatti lakás értébecslése

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A ■■■■■ hrsz.-ú – 100%-ban önkormányzati tulajdonú – Budapest VIII. kerület, Dugonics utca ■■■■■ szám alatti épületben található ■■■■■. emelet ■■■■■ szám alatti – bérleti szerződés szerint – 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 27,30 m² alapterületű lakás bérelője ■■■■■ (a továbbiakban: bérelő). Bérelő a lakásban egyedül lakik. Bérelőnek a tárgyi lakásra fennálló bérleti szerződése, határozatlan időre szól.

■■■■■ jogutódlás útján vált a tárgyi lakás bérelőjévé. Bérelőnek a lakásra vonatkozóan 2015. október 16. napjától fennálló bérleti szerződése határozatlan időre szól.

Bérelő 2017. február 5. napján nyújtott be pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK) felé, amelyben – az épület rendkívül rossz műszaki állapotára, valamint az épület lakóközösségére tekintettel – a jelenlegi korszerűtlen, komfort nélküli bérleménye helyett másik, hasonló alapterületű lakás bérbeadását kérte. Bérelő kérelmét azóta is fenntartja, amelyet a minőségi lakáscserével összefüggő, jogszabályban meghatározott feltételek vállalása mellett felvett jegyzőkönyvi nyilatkozatában megerősített.

Aktuális kimutatásunk szerint a bérelőnek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint bérbeadóval – szemben, a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca ■■■■■. emelet ■■■■■ 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 – a körülményekhez képest – 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. alatt felvett ingatlanban található Budapest VIII. kerület, Dankó utca ■■■■■. emelet ■■■■■ szám alatti 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 26,4 – az ingatlanforgalmi szakvéleményben kerekítve 26 – m² alapterületű önkormányzati lakás.

Bérelő a lakást megtekintett állapotban elfogadta, a lakások értébecslését 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, Dankó utca ■■■ emelet ■■■ szám alatti, 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 26,4 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (470.000,- Ft/m²) kerekítve: **12.220.000,- Ft**

a jelenlegi, Budapest VIII. kerület, Dugonics utca ■■■ emelet ■■■ szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, – bérleti szerződés szerint – 27,30 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (370.000,- Ft/m²) kerekítve: **9.990.000,- Ft**

Különbözet: 2.230.000,- Ft

(Megjegyzés: a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca ■■■ emelet ■■■ szám alatti lakásra, valamint a Budapest VIII. kerület, Dankó utca ■■■ emelet ■■■ szám alatti lakásra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket 2018. szeptember 12. napján a bérlő által felkért CPR-Vagyonértékelő Kft. készítette el. A fent jelölt forgalmi értékeket Bártfai László igazságügyi szakértő 2020. május 7. napján felülvizsgálta, valamint aktualizálta és a forgalmi értékek ez alapján kerültek meghatározásra.)

A ■■■ hrsz. alatt felvett – HVT területen elhelyezkedő – természetben Budapest VIII. kerület, Dankó utca ■■■ szám alatt található épület 100%-ban Önkormányzati tulajdonban van. Az épületben összesen 40 db lakás van, 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 – 3.807,- Ft/hó összegű költségelvű bérleti díjat fizet.

A Budapest VIII. kerület, Dankó utca ■■■ emelet ■■■ szám alatti összkomfortos komfortfokozatú lakás költségelvű bérleti díja – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg: 9.761,- Ft/hó.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján, a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester úr a 215/2020. (V. 20.) számú határozatában a Semmelweis XXI. Fejlesztési projektben érintett önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos döntésében – a projekt megvalósításához kapcsolódóan – elfogadta a józsefvárosi 145-ös, valamint a 126-os tömbök fejlesztésére vonatkozó állami támogatás megszerzéséhez az érintett ingatlanok forgalmi értékét, valamint döntött a két tömb fejlesztésére vonatkozó egyeztetések lefolytatásáról.

A fejlesztéssel érintett 145-ös tömb ingatlanai között szerepel a Budapest VIII. kerület, Dugonics u. ■■■ szám alatti épület is. Amennyiben a projekt megvalósulása érdekében az érintett ingatlanokat ki kell üríteni, az Önkormányzat köteles a bérlőket cserelakásban elhelyezni, vagy a bérleti jogviszonyukat közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében megszüntetni.

A fent leírtakra tekintettel, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca ■■■ emelet ■■■ szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 27,30 m² alapterületű lakás tekintetében ■■■ bérlő bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII. kerület, Dankó utca ■■■ emelet ■■■ szám alatti 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 26,4 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.

■■■ 2020. május 13. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

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 korszerűbb és magasabb komfortfokozatú lakás bérbe adása a bérlő életkörülményeiben jelentős pozitív javulást eredményez. Másrészt viszont, amennyiben a Semmelweis XXI. Fejlesztési projekt megvalósításra kerül és a projektben érintett önkormányzati ingatlanokat ki kell üríteni, az Önkormányzat köteles a bérlőket cserelakásban elhelyezni, vagy a bérleti jogviszonyukat közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében megszüntetni. A jelen előterjesztés tárgyát képező pályázaton kívüli minőségi lakáscsere jóváhagyásával a bérlőt cserelakásba elhelyezni már nem kell. Ez az Önkormányzat számára is kedvező, hiszen a cserelakás felújításával járó költségek nem az Önkormányzatot terhelik.

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.

A csere jóváhagyásával az Önkormányzat vagyonában pozitív változás is 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 3.1.4. pontja alapján a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság döntési hatáskörébe tartozik tárgyi ügy, mely szerint

„3.3. Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság feladat- és hatásköre különösen:

3.1. Dönt

3.1.4. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörökben;”

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 cserehez, 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

Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság/2020. (VI. 23.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Dugonics utca [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjéről

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a [REDACTED] hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, Dugonics utca [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti – bérleti szerződés szerint – 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 27,30 m² alapterületű lakásra Szabó András bérlővel fennálló bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a [REDACTED] hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 26,4 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához [REDACTED] részére – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 9.761,- Ft/hó összegű költségelvű összkomfortos 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, FŐGAZ 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 [REDACTED] hogy az 1.) pontban megjelölt lakás birtokbavételét követő legfeljebb 90 napon belül, az általa jelenleg használt Budapest VIII. kerület, Dugonics utca [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti lakást ingóságaitól kiürítve, üresen, tisztán adja le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében: 2020. június 23., a 2.) pont esetében: 2020. július 31., a 3.) pont esetében: a Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő 90. nap.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

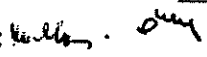
Budapest, 2020. június 16.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

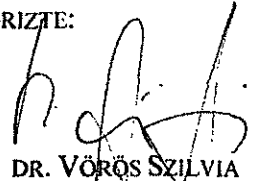
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAHAJ NIKOLETTA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL IGAZOLÁS: 

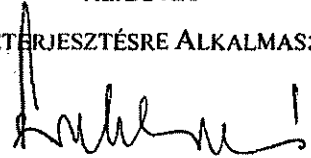
JOGI KONTROLL:  . 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA

ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


HERMANN GYÖRGY

A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Lakásgazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Dugonics utca [redacted] emelet [redacted]
HRSZ:	[redacted]

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	370.000,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	9.990.000,- Ft
Dátuma:	2019.06.06.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.06.06.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	[redacted]

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

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

***Aktualizálás:**

--	--

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	370.000,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	9.990.000,- Ft

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

Budapest, 2020. május 7.

2020. MÁJ. 07.

Bártfai László

Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

JGK Zrt.

R

ÉRKEZETT

2019 JAN 14.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
Erkezési dátum:	2019 JAN 14	Hl: O.
Erkezési szám:		
Iktató szám:		
Ügyintéző:	PN	
Melléklet:		lap E:

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, Dugonics utca [REDACTED] em. [REDACTED]

Nahor N.
[Signature]



2019-01-15

szám alatti

[REDACTED] hrsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2018. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

-7-

R

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-050
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: Budapest, Dugonics utca [REDACTED] em. [REDACTED])
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	: 1079 m ²
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m ² ár: 343 200 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) 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: **9 300 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-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 számítható.

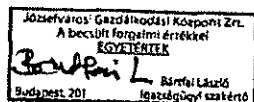
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	: n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2018. augusztus 29.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. szeptember 12.

2018 SZEPT 20.



CPR-Vagyontértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekeszesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyontértékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlő 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:

Bérlő, 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, Dugonics utca [] [] em. []
 Tulajdoni lap szerinti telek területe: 1079,0 m²
 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:

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Kőrös utca és a Korányi Sándor utca között fekszik, a Dugonics utcában. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, de új építésű társasházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, Református Templom, Általános Iskola, és Egyetem található. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület utcafronton álló, belső udvaros, lakóház, udvarként nyilvántartott. A vizsgált lakás az épület első emeletén helyezkedik el. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszfalas, földszint + 1 emelet kialakítással. A ház aládúcolt, nagyon rossz állapotú, a tető romos, a fa földem beázik, a tető/eresz felől befolyik a víz.

A lakás két helyiségből áll, egy előszoba-konyhás helyiséggel és egy szoba kialakítással. A komfort nélküli lakásban a fűtés nincs kiépítve, a szobában villany radiátor van. A konyhában cementlap, a szobában laminált parketta található, amelyet a bérlet készített. Szintén a bérlet költsége volt az elektromos hálózatot felújítása, illetve a két helyiség újra festése, így repedés, penészedés nem látható. Vízeshelyiség nincs a lakásban, vízvétel lehetőség egy falikútról működik, melegvíz vételezési lehetőség nincs kiépítve. A ráccsal ellátott duplaszárnyú ablak a belső udvarra néz, északi tájolással.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz. A belső műszaki állapot felújítandó-korszerűsítendő, a belmagasság 3,14 m. A lakásban csak villanyóra van.

Összességében a lakás felújítandó-korszerűsítendő állapotú, lakásként hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint, 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	romos-bontandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	romos-bontandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	romos-bontandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	romos-bontandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	romos-bontandó

Lakás:

Belső terek felülete:	festett	felújított
Belső terek burkolata:	cementlap, laminált parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizes helyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizes helyiség	
Külső nyílászárók:	ráccsal ellátott fatokos bejárati ajtó, dupla szárnyú nyílászáró	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	n.a.	
Átlagos belmagassága:	3,14 m	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű egyszárnyú ajtó	átlagos
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villany	átlagos
Felújítás éve:	2018	
Felújítás tárgya:	Laminált parketta, belső terek festése, elektromos hálózat	átlagos
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az épület rendkívül rossz állapotú, a lakásban a bérlet által elvégzett felújítások miatt penészedés, és repedések nem láthatóak. Korszerűsítést igénylő lakás, vizes helyiségek nincsenek.

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 tető és a tető deszkázat romos, az eresz alatt elkorhadt. Rendkívül rossz állapotú a ház, mindenhol alá van dúcolva. A fa földem beázik, a tető felől befolyik a víz.

Lakás:

A lakás teljes korszerűsítést igényel, wc és fürdőszoba nincs kialakítva. Beázás, penészedés jelenleg nem látható, a frissen festett falak miatt. Egyébként valószínűsíthető, hogy a lakás is beázik. A szobában a laminált parketta rendben, az előszoba-konyhai részen a padozat cseréje javasolt.

Bérlői megjegyzés:

A bérlő végezte a festést, a laminált parkettázást és az elektromos hálózat felújítását.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
előszoba-konyha	cementlap	festett	9,10 m ²	100%	9,10 m ²
szoba	laminált	festett	18,00 m ²	100%	18,00 m ²
mérési korrekció			-0,10 m ²	100%	-0,10 m ²
Összesen:			27,00 m²		27,00 m²
Összesen, kerekítve:			27 m²		27 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 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)

Placi összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél 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: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,9\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,9\%$, kerekítve $7,0\%$ (lakások)- $7,5-9,5\%$ (egyéb). (2018. 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 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, Dugonics utca [REDACTED]	VIII. ker., Orczy negyed	VIII. ker., Kálvária utca	VIII. ker., Kőrös	VIII. ker., Díószeghy S. utca	VIII. ker., Szeszgyár
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	27	39	37	42	29	27
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		20 400 000	17 500 000	16 900 000	13 800 000	13 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		470 769	425 676	362 143	428 276	450 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	2%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	5%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	-5%
ház műszaki állapota		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
osztatlan közös tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-24%	-19%	-9%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		358 726	344 797	331 361	343 477	337 500
Átlagár kerekítve:		343 200 Ft/m ²				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 300 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczy negyedben, 3. emeleti jó állapotú, konvektoros fűtéssel rendelkező 2 szobás lakás. [REDACTED]
2. adat: Orczy negyed, földszinti, átlagos-jó állapotú, komfortos, belső udvari tájolású, 1 szobás lakás [REDACTED]
3. adat: Orczy negyedben, földszinti, napfényes, galériázott konvektoros lakás, jó műszaki állapotban. [REDACTED]
4. adat: Orczy negyed, 2. emeleti közepes állapotú, gázkonvektoros, 1 szobás lakás lakás, szigetelt-jó állapotú házban. [REDACTED]
5. adat: Orczy negyedben, 1 szobás 3. emeleti, csendes utcára néző 27 nm-es közepes állapotú ingatlan. A lakás egyedi gázkonvektoros, vízórás. [REDACTED]

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

9 300 000 Ft

azaz Kilencmillió-háromszázezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	Budapest, Dugonics utca	VIII. ker., Illés utca	VIII. ker., Nagy Fuváros	VIII. ker., Magdolna
ingatlan megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	27	29	30	33
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	95 000	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 793	2 850	2 591
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-20%	-25%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-25%	-24%
Korrigált fajlagos alapár:		2 380 Ft/m ² /hó	2 146 Ft/m ² /hó	1 959 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 160 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Közepes állapotú, 1. emeleti konvektoros lakás.
2. adat: 2. emeleti, 1 szobás cirkós lakás, jó állapotú, bútorozott, gépesített konyhával.
3. adat: Gépesített, felújított, 1 szobás bútorozott lakás, 2. emeleti elhelyezkedéssel.

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		2 160 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		87%
Figyelembe vehető éves bevétel:		608 861 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	30 443 Ft
Igazgatási költségek:	2%	12 177 Ft
Egyéb költségek:	5%	30 443 Ft
Költségek összesen:		73 063 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		535 798 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		7 100 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 100 000 Ft

azaz Hétmillió-egyszázezer- 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:	9 300 000 Ft	100%	9 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	9 300 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 300 000 Ft

azaz, Kilencmillió-háromszázezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő 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 bejegyzeteken 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 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;
- 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:

Ingtalan címe: Budapest, Dugonics utca [] em. []

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 9 300 000 Ft
azaz Kilencmillió-háromszázezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. augusztus 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2018. 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)	☐
Ingtalanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingtalan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

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:
2018.02.30

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Dugonicz utca "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.

- kivett lakóház, udvar

0 1079 0.00
II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő:

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

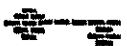
Nem hiteles tulajdoni lap

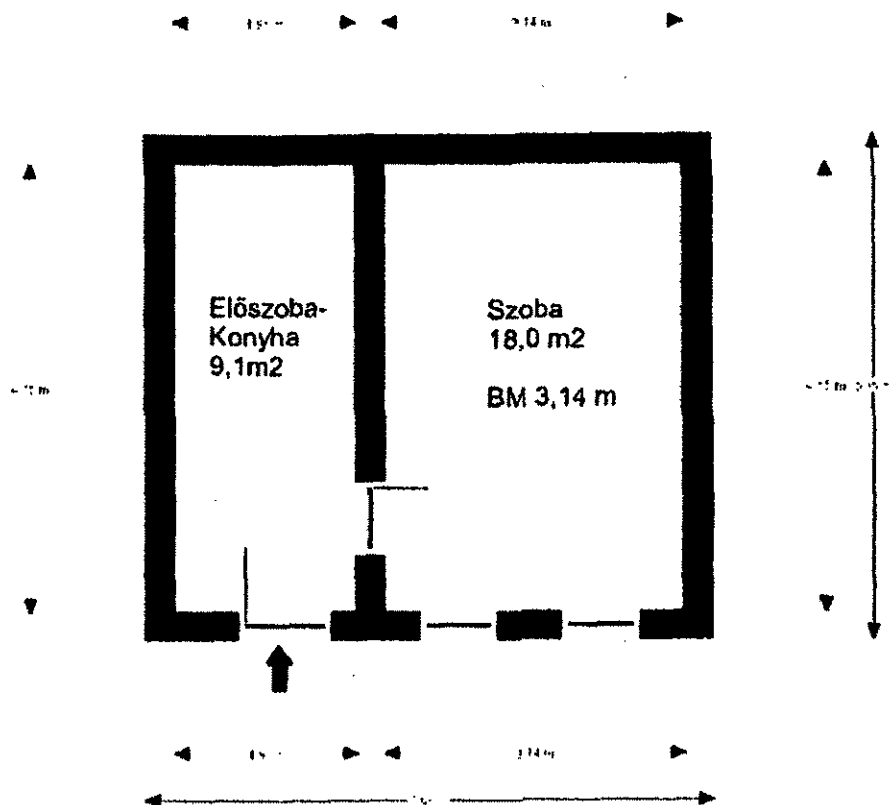
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1089 Budapest, Dugonics utca [redacted] m. Hrsz: [redacted]

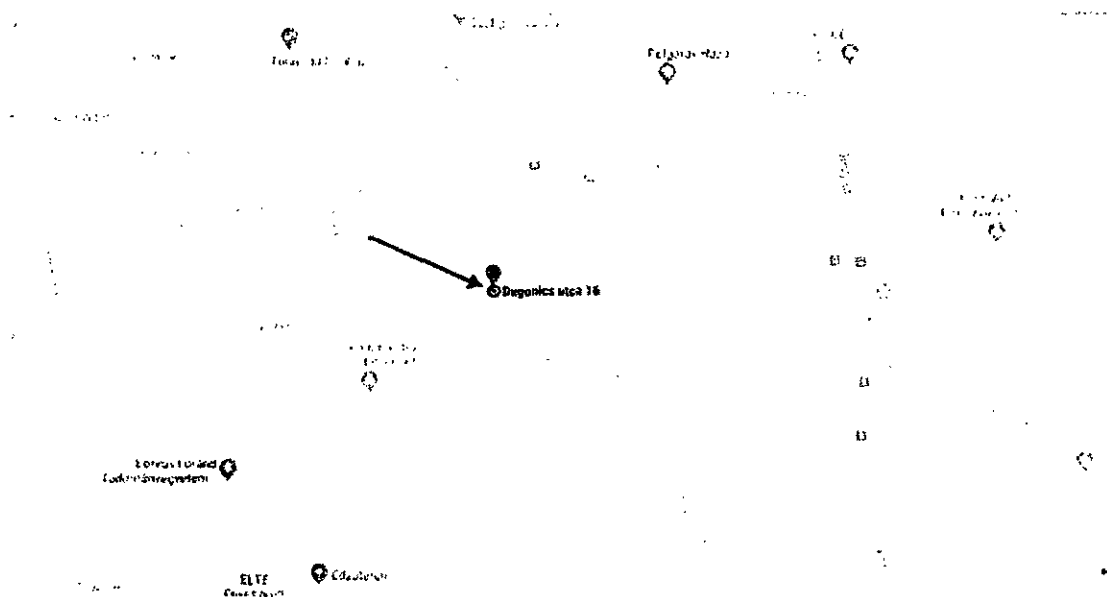

CPR-VAGYONVÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEGES VÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉSI



FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Dugonics utca [redacted] em. [redacted] Hrsz: [redacted]

OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜKÖRREN VEGYŐ-ÁRÚ ERTÉKELŐ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



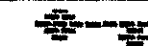
04. romos fafödém



05. kapu

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Dugonics utca ■■■ em. ■■■ Hrsz: ■■■■



CPB-VAGYONTEREKLŐ KFT.
FÜGGETLEN VEZÉRLŐ ÉRTÉKELŐ



06. belső udvar



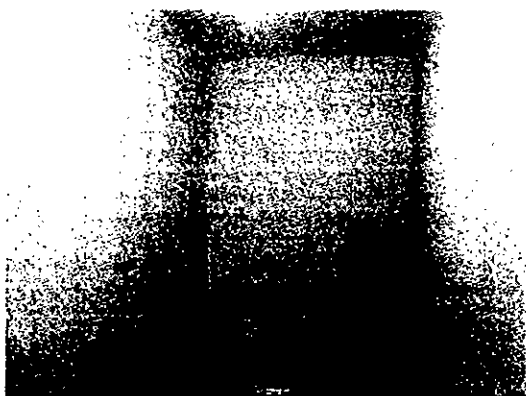
07. aládúcolt épület



08. bejárat ajtó



09. előszoba



10. falak átfestettek



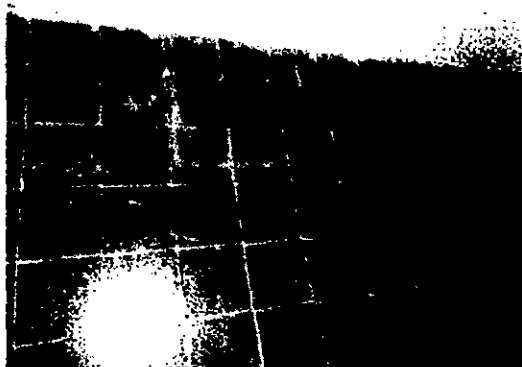
11. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

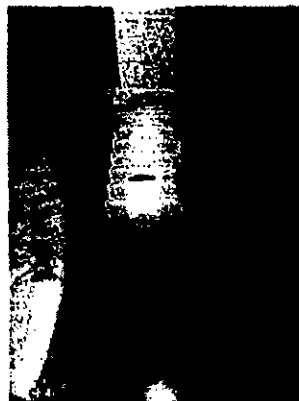
1089 Budapest, Dugonics utca ■■■ em. ■■■ Hrsz: ■■■■



ÁLLAMRENŐRSÉG
FOTÓMELLÉKLET



12. cementlap



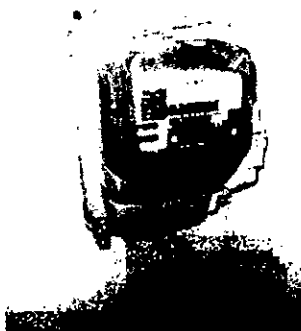
13. villany radiátor



14. elektromos hálózat



15. laminált parketta



16. villanyóra



17. villanyóra

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Lakásgazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Dankó utca [redacted] emelet [redacted].
HRSZ:	[redacted]

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	470.000,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	12.220.000,- Ft
Dátuma:	2019.06.06.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.06.06.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres lakás

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

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

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	 470.000,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	 12.220.000,- Ft

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

Budapest, 2020. május 7.

2020 MÁJ 07.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

R

ÉRKEZETT

2019 JAN 14.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2019 JAN 14.	HI: C
érkezési szám:		
iktató szám:		
ügyműködő:	PUU	2019
mellet:	lap	E:

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Dankó utca . em.



szám alatti

hatsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2018. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

24

x

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: [REDACTED]
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Dankó utca [REDACTED] em. [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	: 1127 m ²
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	: 26 m ² Fajlagos m ² ár: 443 500 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) 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: **11 500 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-ötszázezer- 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.

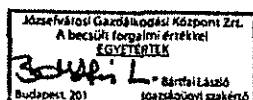
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	: n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2018. augusztus 29.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. szeptember 12.

2018 SZEPT 17.



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

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített 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:

Bérlet, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegyzet tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Dankó utca [REDACTED] em.
Tulajdoni lap szerinti telek területe:	1127,0 m ²
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	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:

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 Magdolna utca és a Szerdahelyi utca közötti szakaszon között fekszik, a Dankó utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek, a ház közvetlen szomszédságában foghíjtelek van.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, valamint Főiskola, Egyetem, Idősek Otthona is található. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befoglaló épület 1890-ben épült, felújítása a Magdolna Negyed Program III. keretén belül történt meg a közelmúltban. Földszintjén üres üzletek találhatóak.

A vizsgált lakást a függőfolyosóról lehet megközelíteni, és három helyiségből áll; előszoba-konyha, fürdőszoba és szoba. Az előszoba-konyhából nyílik a fürdőszoba és a szoba is, mely egy ablakkal rendelkezik és a belső udvarra néz, D-DK-i fekvéssel. A nyílászárók faszerkezetűek, thermo üvegezéssel, úgy mint a bejárati ajtó is. A vizsgált lakás klímáztatott házközponti fűtéssel rendelkezik, szabályozható termosztátos radiátorokkal. Melegvíz ellátás is a házközponttól megoldott. Utolsó felújítása 2011-12-ben lehetett, amikor a nyílászárókat cserélték, valamint a fürdőszoba kialakítása, konyha felújítása történt.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz. A belső műszaki állapot átlagos, a belmagasság 3,16 m. A lakásban vízóra és villanyóra van, gáz nincs a lakásban.

Összességében a lakás átlagos-jó állapotú, természetes benapozottsága jó.

Épület:

Épület építési éve:	1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 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

Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	faszerkezetű Thermo üvegezésű bejárati ajtó	jó
Bejárati nyílás magassága:		
Átlagos belmagassága:	3,16 m	átlagos
Belső nyílászárók:	faszerkezetű Thermo üvegezésű ablak	jó
Fűtési rendszer:	hkp-i fűtés, szabályozható termosztátos radiátorok	újszerű
Melegvíz biztosítása:	házközponttól	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany	jó
Meglévő közmű mérőórák:	víz-villany	jó
Felújítás éve:	2011-2012	
Felújítás tárgya:	nyílászárók és fűtési rendszer	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

Az ingatlan átlagos műszaki állapotú, apróbb repedések találhatóak a mennyezeten, a fürdőkád körül penészedés tapasztalható.

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 utcai homlokzati felújítása a Magdolna Negyed Program III. keretén belül 2014-ben történt. Az udvari homlokzat földszinti részén felázások láthatóak, az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt. A függőfolyosó aljzatrészén vakolatmállás látható.

Lakás:

A belső tér megfelelő műszaki állapotú, néhány helyen kis méretű repedések találhatók a mennyezeten és penészedés van a fürdőkád körül, feltehetően az elégtelen szellőzés miatt. A nyílászárók megfelelően működnek, a külső felén a festés egy része lepergett, feltehetően a nap sugárzása folytán.

Bérlői megjegyzés:

A lakás jelenleg lakatlan.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
előszoba-konyha	kerámia	festett+csempe	6,50 m ²	100%	6,50 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	2,90 m ²	100%	2,90 m ²
szoba	parketta	festett	17,00 m ²	100%	17,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			26,40 m ²		26,40 m ²
Összesen, kerekítve:			26 m ²		26 m ²

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 sorolhatók.

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 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: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat. $2,9\%+1,5\%+1,5\%+1,0\%=6,9\%$, kerekítve $7,0\%$ (lakások)- $7,5\%-9,5\%$ (egyéb). (2018. 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 költséget.

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.

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:	1086 Budapest, Dankó utca em	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Dobozl	VIII. ker., Szigetvári	VIII. ker., Lujza
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	26	23	30	25	33	32
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 900 000	16 500 000	12 900 000	14 200 000	14 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		700 435	495 000	464 400	387 273	419 063
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	0%	1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	5%	5%	0%
általános műszaki állapot		-5%	5%	-5%	-5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-3%	-3%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-5%	-7%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	-5%	0%	0%
osztatlan közös tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-30%	-7%	-7%	4%	4%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		488 203	462 330	431 428	401 602	434 149
Átlagár kerekítve:		443 500 Ft/m ²				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 500 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolna negyedben, 4. emeleti liftes házban, 23 m2 alapterületű + 6m2 galériás, teljes körűen felújított minigarzon
2. adat: Magdolna negyedben, 1. emeleti, 1 szoba cirkó fűtéses lakás, a ház jó állapotban van, a lakás közepes, galériázott
3. adat: Magdolna negyedben, földszinti 1 szoba felújított, gázkonvektoros galériázott lakás, rendezett felújított házban
4. adat: Magdolna negyedben, földszinti 1 szoba felújított, gázkonvektoros lakás, rendezett házban
5. adat: Magdolna negyedben, 2. emeleti 1 szoba átlagos, gázkonvektoros lakás, rendezett házban.

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

11 500 000 Ft

azaz Tizenegymillió-ötszázezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dankó utca	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Bauer Sándor	VIII. ker., Dankó
Ingatlan megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
hasznosítható terület (m ²):	26	31	35	27
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	100 000	105 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 613	2 571	3 500
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		1%	1%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		2 626 Ft/m ² /hó	2 595 Ft/m ² /hó	3 329 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 850 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolna negyed, rendezett házban, jó állapotú lakás, konvektor fűtéssel.
2. adat: Magdolna negyed, felújított házban, felújított állapotú lakás, konvektor fűtéssel.
3. adat: Magdolna negyed, rendezett házban, felújított állapotú lakás, konvektor fűtéssel.

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 850 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	800 280 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	40 014 Ft
Igazgatási költségek:	2%	16 006 Ft
Egyéb költségek:	5%	40 014 Ft
Költségek összesen:	96 034 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		704 246 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	10 100 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 100 000 Ft

azaz Tízmillió-egyszázezer - 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:	11 500 000 Ft	100%	11 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 100 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	11 500 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 500 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-ötszázezer- 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, vagyonjogok 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;
- 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: 1086 Budapest, Dankó utca [REDACTED] em. [REDACTED]

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 11 500 000 Ft
azaz Tizenegymillió-ötszázezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. augusztus 29.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2018. 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	☒

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: [REDACTED]

2018.08.30

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület [REDACTED] helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Dankó utca [REDACTED]

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alvástal. adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar

0

1127

0,00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érzékelési idő: [REDACTED]

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érzékelési idő: [REDACTED]

- a [REDACTED] tiszta terület alapján az ingatlan területéből 21 m2 átjegyezve a [REDACTED] helyrajzi számú ingatlan területéhez, valamint a [REDACTED] helyrajzi számú ingatlan területéből 3m2 hozzájegyezve a [REDACTED] helyrajzi számú ingatlanhoz

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

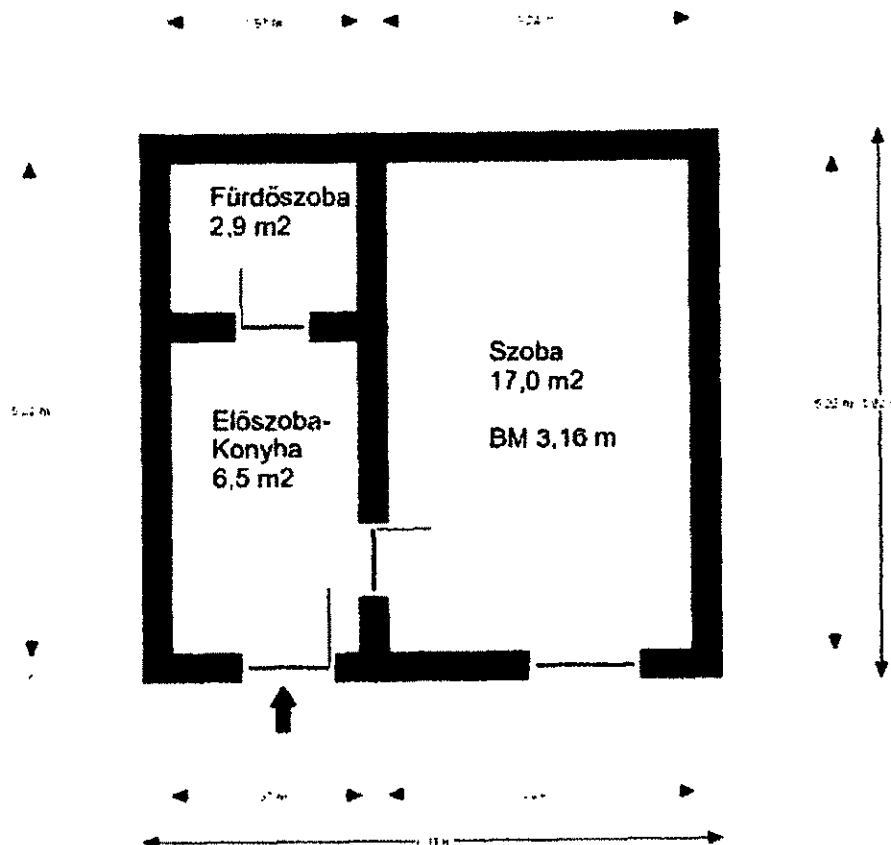
Nem hiteles tulajdoni lap

35

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

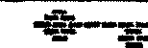
1086 Budapest, Dankó utca [redacted] em. [redacted] Hrsz: [redacted]


CPR-VAGYONTEREKLŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉGBÍRÓK ÉRTÉKELŐI

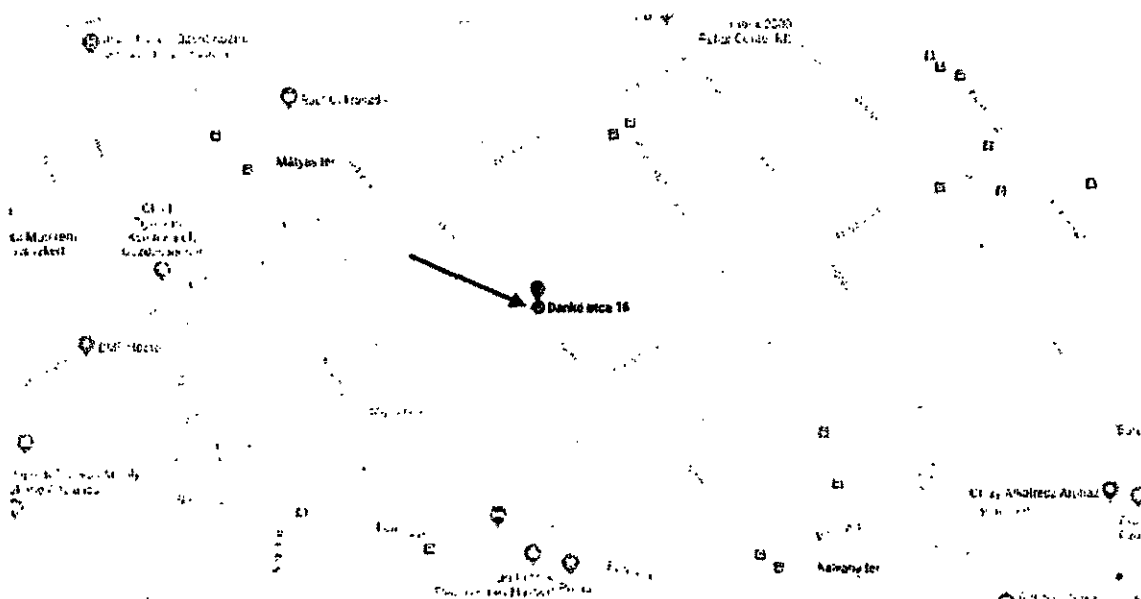


FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Dankó utca ■■■■ em. ■■■■. Hrsz: ■■■■



CPR-VAGYONTEKNŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐ-ÉS ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. függőfolyosó

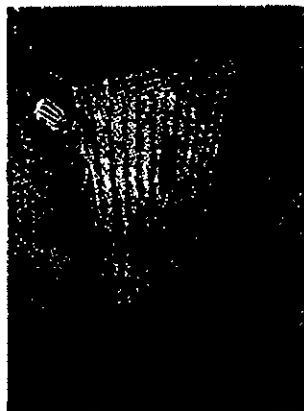
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Dankó utca [redacted] em. [redacted] Hrsz: [redacted]

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZVÉDELMI VILÁGBÉLTŐ ÉRTÉKELŐ



06. bejárat



07. előszobai radiátor



08. konyha



09. wc



10. fürdőszoba

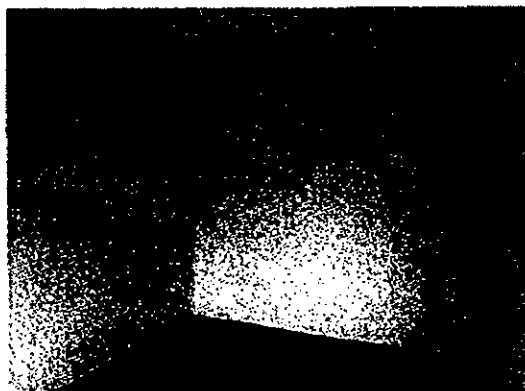


11. thermo üvegezésű ablak

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Dankó utca [REDACTED] em. [REDACTED] Hrsz: [REDACTED]

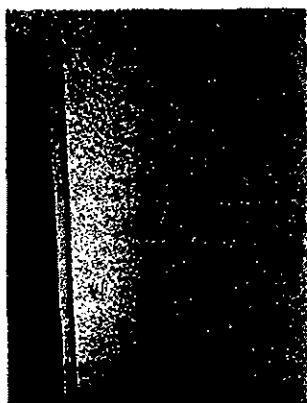
OPR-VAGYONERŐKEZELŐ KFT.
TÜKÖSHELYI MŰKÖDŐK ÉRTÉKELÉSE



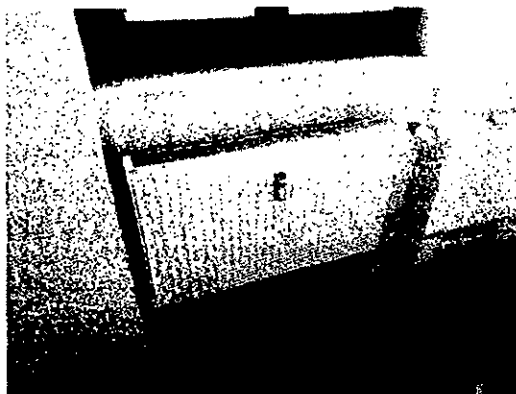
12. szoba



13. faszerkezetű ablak



14. előszoba



15. lapradiátor



16. villanyóra



17. vízóra

