

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca [REDACTED] szám alatti lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjével kapcsolatban

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Gurbainé Schneider Katalin lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1.sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca [REDACTED] szám alatti lakás értékbecslése

2.sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület, Lujza utca [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti lakás értékbecslése

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A [REDACTED] hrsz-ú – 100%-ban önkormányzati tulajdonban található – Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca [REDACTED] szám alatti – bérleti szerződés szerint – 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28,81 m² alapterületű lakás bérleje [REDACTED] (a továbbiakban: bérlo). Bérlo a lakásban gyermekével lakik életvitelszerűen. Bérlonek a tárgyi lakásra fennálló bérleti szerződése határozatlan időre szól.

[REDACTED] méltányossági alapon, felújítási kötelezettséghez kötötten vált bérlojévé a tárgyi lakásnak. A lakásra megkötött egy év határozott időre szóló bérleti jogviszonya 2006. június 30. napjáig szólt. Tekintettel arra, hogy [REDACTED] a lakás felújítási kötelezettségének határidőben és maradéktalanul eleget tett, részére a tárgyi lakás bérbeadása a 2006. augusztus 16. napján kelt bérleti szerződés alapján, végleges jelleggel határozatlan időre szólóan történt. A lakást bérlo saját költségén szabályosan komfortosította, ezért a hatályos lakásrendelet alapján komfort nélküli bérleti díjat fizet.

Bérlo 2019. február 25. napján nyújtott be pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK) felé, amelyben – az általa lakott ingatlan földszinti elhelyezkedéséből adódó rossz műszaki állapotára, annak jelentős vizesedéséből adódó penészesedésére, valamint gombásodására tekintettel – jelenlegi bérleménye helyett másik, és nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérelmezte. Bérlo kérelmét azóta is fenntartja, amelyet a minőségi lakáscserével összefüggő, jogszabályban meghatározott feltételek vállalása mellett, a 2019. november 11. napján felvett jegyzőkönyvben megerősített.

Aktuális kimutatásunk szerint a bérlonek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint bérbeadóval – szemben, a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca [REDACTED] szám alatti lakás bérletével kapcsolatban a mai napig, lakbér- és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátraléka nincs. Bérlovel szemben magatartási probléma nem merült fel. A bérlemény – a körülményekhez képest – karbantartott és a bérlo a lakás rendeltetésszerű használatát biztosítja.

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

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – figyelemmel a bérlo által megfogalmazott indokokra – felajánlásra került a [REDACTED] hrsz. alatt felvett ingatlanban található Budapest VIII. kerület, Lujza utca

emelet ■ szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 37,95 – az ingatlanforgalmi szakvéleményben kerekítve 38 – m² alapterületű önkormányzati lakás.

Bérlő a lakást megtekintett állapotban elfogadta, a lakások értékbecslését 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, Lujza utca ■ emelet ■ szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 37,95 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (531.602,- Ft/m²) kerekítve: **20.200.000,- Ft**

a jelenlegi, Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca ■ szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, – bérleti szerződés szerint – 28,81 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (554.120,- Ft/m²) kerekítve: **15.520.000,- Ft**

Különbözet:

4.680.000,- Ft

(Megjegyzés: a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca ■ szám alatti lakásra, valamint a Budapest VIII. kerület, Lujza utca ■ emelet ■ szám alatti lakásra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket 2019. október 7. napján a bérlő által felkért CPR-Vagyonerőtelő Kft. készítette el. A fent jelölt forgalmi értékeket Bártfai László igazságügyi szakértő 2020. március 24. napján felülvizsgálta, valamint aktualizálta és a forgalmi értékek ez alapján kerültek meghatározásra.)

A 35368 hrsz. alatt felvett – HVT területen elhelyezkedő – természetben Budapest VIII. kerület, Lujza utca 8. szám alatt található épület 100%-ban Önkormányzati tulajdonban van. Az épületben összesen 22 db lakás van, amelyből jelenleg az előterjesztés tárgyát képező cserelakással együtt az üres lakások száma 4 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 – 4.017,- Ft/hó összegű költségelvű bérleti díjat fizet.

A Budapest VIII. kerület, Lujza utca ■ emelet ■ szám alatti komfortos komfortfokozatú lakás költségelvű bérleti díja – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg: 10.497,- Ft/hó.

A fent leírtakra tekintettel, a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca ■ szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28,81 m² alapterületű lakás tekintetében ■ bérlő bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, bérlő részére a Budapest VIII. kerület, Lujza utca ■ emelet ■ szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 37,95 m² alapterületű ingatlan cserelakásként történő bérbeadásának nincs jogszabályi akadálya, azonban a jelen pályázaton kívüli minőségi csere keretében történő bérbeadás az alábbiak miatt nem teljesíthető.

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság (a továbbiakban: bizottság) a 2020. február 11. napján tartott ülésén Szili-Darók Ildikó alpolgármester asszony elmondta, hogy jelenleg nagyon kevés hasznosítható üres lakás áll rendelkezésre, ezért a minőségi lakáscsere kérelmek teljesítése során eddig alkalmazott lakásgazdálkodási irányelvek helyett, ezeket az igényeket az Önkormányzat a jövőben pályázati úton kívánja majd kielégíteni. Javaslatára szerint csak indokolt és igazolt egészségügyi okokra hivatkozással kérelmezett minőségi csere kérelmek legyenek pályázaton kívül teljesítve, minden más esetben a kérelmek kielégítése pályázati úton történjen majd.

Alpolgármester asszony javaslatát figyelembe véve, a bizottság egyhangú határozatában az akkor tárgyalta pályázaton kívüli minőségi csere keretében történő bérbeadásához nem járult hozzá.

A bizottság által hozott döntésre, valamint a döntés alapjául szolgáló indoklásra figyelemmel, a jelen előterjesztés tárgyát képező pályázaton kívüli minőségi csere kérelem elutasítását javasoljuk.

2020. május 12. 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

Tekintettel a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2020. február 11. napján megtartott rendes ülésén elhangzott lakásgazdálkodási irányelvekre és a jövőbeni lakásügyi feladatokra, a döntés célja a bérlő pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmének elutasítása.

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

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

Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca szám alatti lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjéről

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a hrsz-ú Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, – bérleti szerződés szerint – 28,81 m² alapterületű lakásra bérlővel fennálló bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a hrsz-ú Budapest VIII. kerület, Lujza utca emelet szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 37,95 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. június 23.

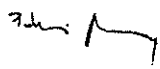
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

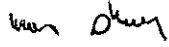
Budapest, 2020. június 16.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

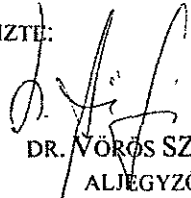
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: GURBAINÉ SCHNEIDER KATALIN LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

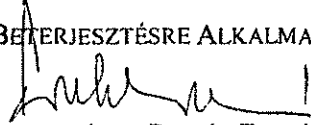
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

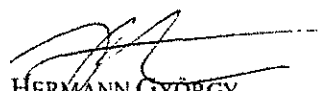
ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEYZŐ

BÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEYZŐ

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: Kis Fuvaros u. [REDACTED]
 HRSZ: [REDACTED]

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
 Értékbecslő: Lakatos Ferenc
 Fajlagos forgalmi érték: 537.981,- Ft/m²
 Az ingatlan forgalmi értéke: 15.060.000,- Ft
 Dátuma: 2019.10.07.
 Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019.10.15.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
 Bérlő: [REDACTED]

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

+ 3%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 554.120,- Ft/m²
 Az ingatlan forgalmi értéke: 15.520.000,- 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. március 24.

Bártfai László
 Bártfai László
 Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
 JGK Zrt.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

P

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkezési dátum:	2019-10-21 HI: 0
érkezési szám:	
iktató szám:	
ügyintéző:	HA
melléklet:	lap E

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

Horváth A.
2019-10-22

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1080 Budapest, Kis Fuvaros utca ([REDACTED])



szám alatti

[REDACTED] hrsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. október

Független | Megbízható | Értékmérő

6 *5*

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	██████████
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1080 Budapest, Kis Fuvaros utca ██████████
Helyrajzi száma	:	██████████
Ingatlan megnevezése	:	kvett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	:	1
Komfortfokozat	:	komfortos
Az értékelés célja	:	bérlő általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	:	845 m ²
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	:	28 m ² Fajlagos m2 ár: 537 981 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: **15 060 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-hatvanezer- 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.

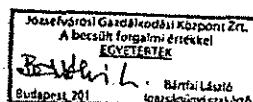
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	:	n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	:	2019. október 2.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. október 7.

2019 OKT 15.



CPR-Vagyontértékelő Kft.

1085 Budapest József köz 69

Adószám: 22771393-2-42

www.cprvagyonertekelo.com

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-Vagyoneértékelő 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 ingatlanhoz 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:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1080 Budapest, Kis Fuvaros utca [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti telek területe:	845,0 m ²
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
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: 2 db bejegyző határozat a Tulajdoni lapon feltüntetett határozatok alapján.

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

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

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

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

A vizsgált lakás udvar felől közelíthető meg, ez az épületrész 2 szintes kialakítású. A lakás nagyon vizes, gyakran kell festeni a vizesedés, dohosodás miatt. A szobában kb. 1,70 magasságig gipszkarton falat húztak a fal elé, mert annyira vizesedik. A lakás két éve volt csempézve, valamint a homlokzati felújítással egyidőben a nyílászárókat is lecserélték műanyag szerkezetűre. Fűtése gázkonvektoros, melegvíz-ellátása villanybojlerrel megoldott. Az ingatlanban vízóra, villanyóra és gázóra kiépített.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Össességében vizes, penészes falazatú, dohos lakás, műszaki állapota közepesnek mondható.

Épület:

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

Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek és műanyag szerkezetek	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,41 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz-gáz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	gáz-villany-víz	átlagos
Felújítás éve:	2015, 2017	
Felújítás tárgya:	nyílászárók cseréje + csempézés	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

A lakás megfelelő szellőzés nélküli, vizes, ezért a levegő minősége egészségre ártalmas.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Lakás:

Sok helyen penészedés látható az elégtelen szigetelés, valamint a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt, valamint a fürdőszoba penészedése a *nem* megfelelő szellőzés okán alakult ki.

Bérlői megjegyzés:

A felújításokat a bérlő végezte a saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	festett	19,50 m ²	100%	19,50 m ²
konyha	kerámia	festett+csempe	4,44 m ²	100%	4,44 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	4,10 m ²	100%	4,10 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			28,04 m ²		28,04 m ²
Összesen, kerekítve:			28 m ²		28 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értébecslések 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 módszerrel két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú 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 elemel 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 értébecslésénél 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 környezetben 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 tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az Ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraköltségtől azonos értékűre állítja. A költsége alapján adja meg. Az újraköltségtől 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 újraköltségtől azonos értékűre állítja. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraköltségtől azonos értékűre állítja, 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	értékek Ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1080 Budapest, Kis Fuvaros utca ()	VIII. ker., Dózsai Sámuel utca	VIII. ker., Kőrös	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Alföldi
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	28	25	44	42	29	40
kiálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kiálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 000 000	22 500 000	22 900 000	16 200 000	25 500 000
kiálat/adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kiálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		570 000	485 795	517 976	530 690	605 625
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	8%	7%	1%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	0%	0%	0%
általános műszaki állapota		4%	2%	2%	2%	-3%
eltérő felszereltség (vízes helyiség)		0%	5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház állapota		3%	3%	3%	3%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-7%	11%	5%	-2%	-9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		532 950	539 233	543 875	522 729	551 119
Fajlagos átlagár:		537 981 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		15 063 468 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		15 060 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

15 060 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hatvanezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1080 Budapest, Kis Fuváros utca	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Kiss József utca
Ingatlan megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	28	27	28	28
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	110 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 333	3 536	3 536
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-3%	-3%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	-8%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:		3 063 Ft/m ² /hó	3 253 Ft/m ² /hó	3 253 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 190 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		3 190 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		964 656 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	48 233 Ft
Igazgatási költségek:	2%	19 293 Ft
Egyéb költségek:	5%	48 233 Ft
Költségek összesen:		115 759 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		848 897 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		14 150 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 150 000 Ft

azaz Tizennégymillió-egyszázötvenezer 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:	15 060 000 Ft	100%	15 060 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 150 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			15 060 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 060 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-hatvanezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan címe: 1080 Budapest, Kis Fuváros utca [REDACTED]

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 15 060 000 Ft
azaz Tizenötmillió-hatvan ezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. október 2.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. október 7.

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	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budaihegyi út 59. 1519 Budapest, Ft. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - azonos másolat

Mégrendelési szám: [REDACTED]

2019.10.03

Szektor : 53

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület [REDACTED] helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII. KER. Kis Fuvaros utca [REDACTED] "felülvizsgálat alatt"
ERESZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. k. jöv.	aloktatók adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k. fill.	ha m2 k. fill.
Kivett lakóház, udvar	0	845	0.00

ERESZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED]
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

ERESZ

Nem hiteles tulajdoni lap

1. bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED]

Holtig tartó használati jog
1/2 részre.
jogosult:

név : Tóth Eszter
cím : 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 100

2. bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED]

Vezetékgig
9 m2 nagyságú területre vonatkozóan,
jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci utca 74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

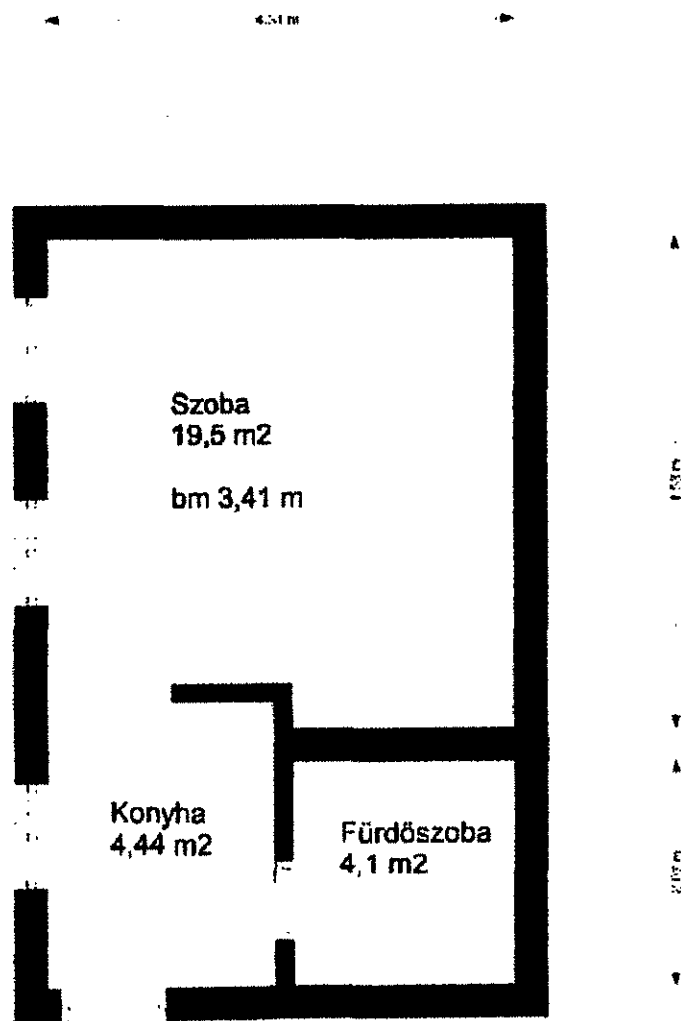
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

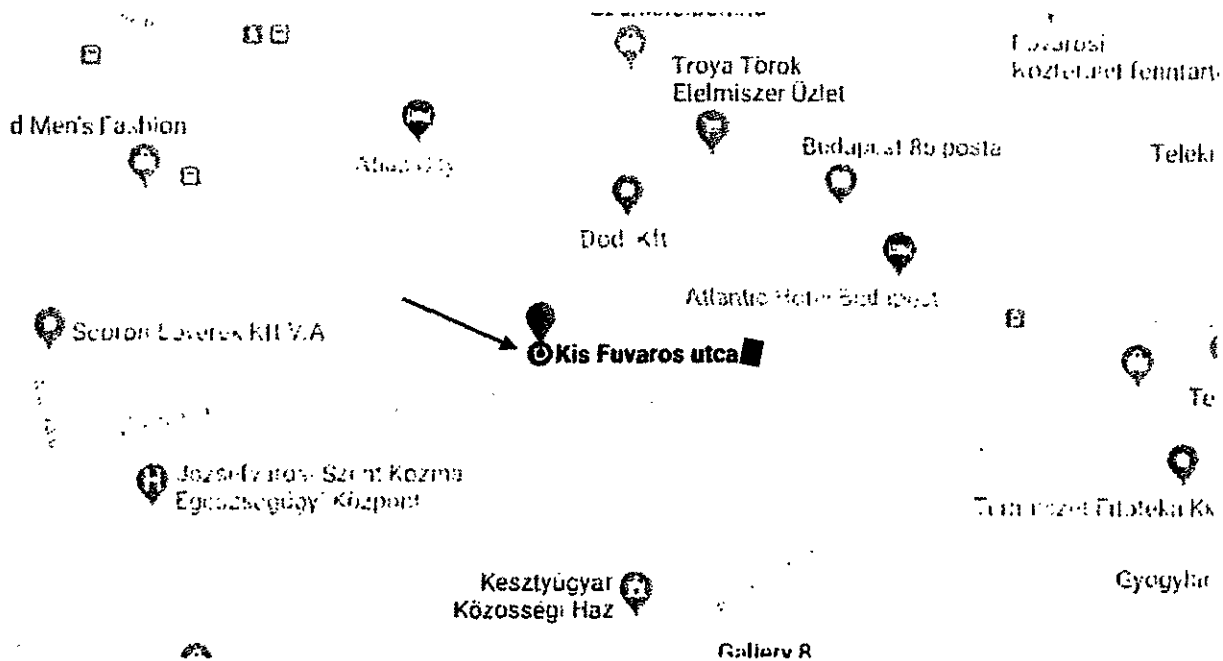
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcakép



05. utcafront



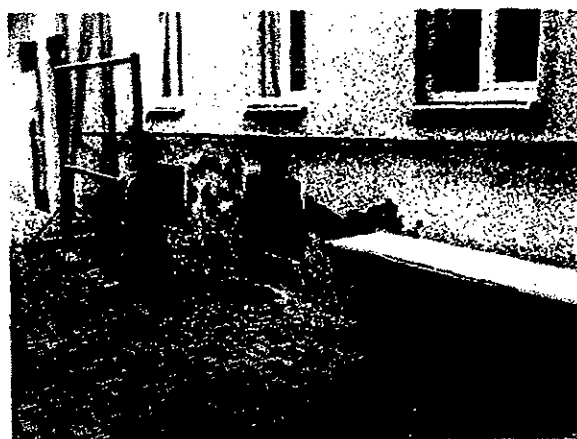
06. kapualj



07. belső udvar



08. lépcsőház



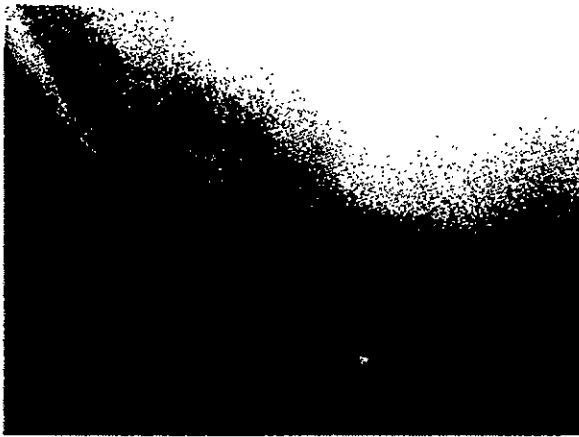
09. belső udvar



10. ingatlan elhelyezkedése



11. bejárat



12. felázás



13. penészesedés



14. műanyag nyílászáró



15. műanyag nyílászáró



16. villanyóra



17. gázóra



18. konyha



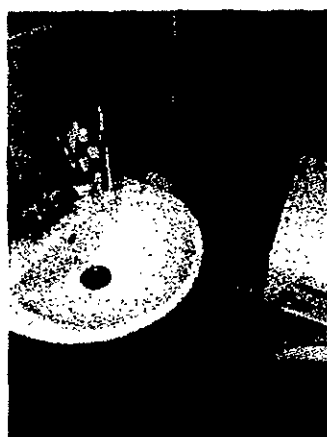
19. fürdőszoba



20. villanybojler



21. vízóra



22. fürdőszoba



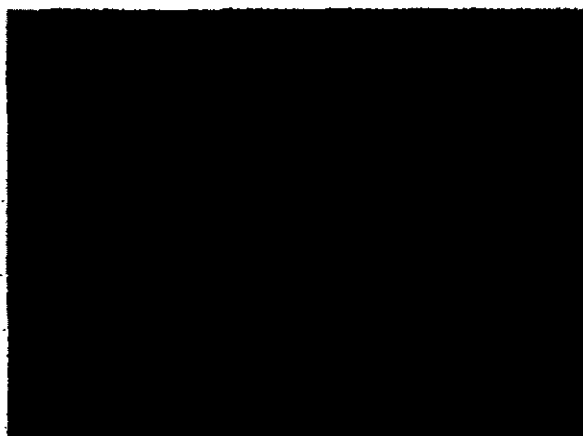
23. gázkonvektor



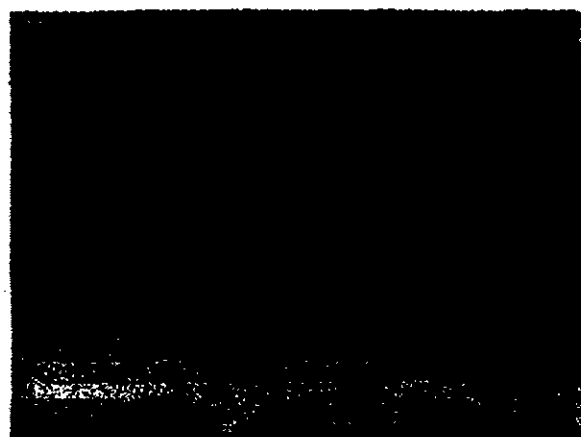
24. csaphornyos parketta



25. felázott aljzat



26. beázás



27. gipszkarton a fal előtt



28. mennyezeti beázás



29. bejárati ajtó melletti vizesedés

2. sz. melléklet

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: Lujza utca [] em. []
HRSZ: []

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyontértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 516.118,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 19.610.000,- Ft
Dátuma: 2019.10.07.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019.10.15.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: ÜRES

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

+ 3 %

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:531.802..... Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke:20.200.000,-..... 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. március 24.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

24

44

R

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.		
érkezési dátum:	2019-10-21	HI:
érkezési szám:		
iktató szám:	LG-4630/1/2019	
ügyintéző:	HA.	116/2018
melléklet:		lap E: 2020.04.01

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

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

Horváth X.
2019-10-22

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca em



szám alatti

hatsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. október

Független | Megbízható | Értékmérő

25

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	██████████
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1086 Budapest, Lujza utca ██████████
Helyrajzi száma	:	██████████
Ingatlan megnevezése	:	kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	:	1
Komfortfokozat	:	komfortos
Az értékelés célja	:	bérlő általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	:	697 m ²
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	:	38 m ² Fajlagos m2 ár: 516 118 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	:	felújítandó
Megközelíthetősége	:	emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **19 610 000 Ft**
azaz **Tizenkilencmillió-hatszáz tízezer 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.

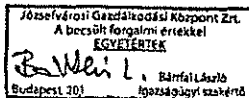
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	:	n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	:	2019. október 2.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. október 7.

2019 OKT 15.



CPR-Vagyonsértékelő Kft.
1080 Budapest, József krt. 69
Telefon: 22771300-42

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):	1086 Budapest, Lujza utca [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti telek területe:	697,0 m ²
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
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:	Használati jog 115 m ² alapterületű pince raktárhelyiségre, Jogosult: BM Polgári Védelem VIII. ker. Parancsnoksága.
---------------------	--

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 kerületrésében, a Magdolna utca és a Szerdahelyi utca közötti szakaszon fekszik, a Lujza utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Tömegközlekedés szempontjából jó, 100-200 méteren belül elérhető kapcsolat van.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület utcafronton álló, belső udvaros, lakóház, udvarként nyilvántartott. A vizsgált lakás az épület első emeletén helyezkedik el, melyet a függőfolyosóról lehet megközelíteni. A befoglaló épület 1897-ben épült, téglahosszfalvas pince, földszint + 2 emelet kialakítással, melyben 22 lakás kapott helyet. Utcai homlokzata felújított, a belső homlokzata felújításra szorul.

A lakás bejárata vasráccsal védett, az ajtó fa szerkezetű, kopott és az üvegezése törött. Az eredetileg szobakonyhás lakásból gipszkarton leválasztásával került kialakításra a zuhanyzó és a wc. A használati melegvízről egy Vaillant típusú átfolyós gáz vízmelegítő gondoskodik, a lakás fűtéséről pedig gázkonvektor, a kémény feltehetően nincs bélelve. A szobai csaphornyos parkettára laminált parketta került leterítésre, azonban hiányosan, házilagos kivitelben. A szobai nyílászárók utcafronti tájolásúak, fa szerkezetűek, thermo üvegezéssel ellátottak, állapotuk közepes.

A lakásban vízóra, villanyóra, gázóra kiépített, belmagassága 3,55 m.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Össességében felújítandó műszaki állapotú lakás.

Épület:

Épület építési éve:	1897	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	felújított
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújított
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglabloktozat	felújított
Tetőszerkezet:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújított
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, thermo és hagyományos üvegezéssel	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,55 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek sík üvegezéssel	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	átfolyós gáz vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz-gáz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	gáz-villany-víz	átlagos
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az ingatlan világos, jó elosztású.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület külső homlokzata a Magdolna Negyed Program keretén belül 2014-ben megújult, valamint a bejárat kapu és a kaputelefon rendszer is kiépítésre került. Az eltelt időszak óta a kapubejárat melletti vakolaton kisebb mechanikai rongálások láthatók. A belső udvar nem részesült felújításban, itt a homlokzaton kiterjedt vakolathullás látható, a függőfolyosók állapota rossz, tartószerkezete alulról rozsdás, valamint a korlát vonalában, a burkolaton repedések láthatók.

Lakás:

A közlekedő és konyha helyiségben beázás nyomai láthatóak, melyek a felső szomszéd felől érkeztek, valamint a gipszkarton falak sérültek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	laminált p.	festett	27,90 m ²	100%	27,90 m ²
közlekedő	kerámia	festett	2,80 m ²	100%	2,80 m ²
zuhanyzó-wc	kerámia	festett+csempe	1,62 m ²	100%	1,62 m ²
konyha	kerámia	festett+csempe	5,63 m ²	100%	5,63 m ²
mérési korrekció			0,05 m ²	100%	0,05 m ²
Összesen:			38,00 m²		38,00 m²
Összesen, kerekítve:			38 m²		38 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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 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 használatnak 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.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. (2019. III. n.év)$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Kőrös	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Alföldi
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	38	25	44	42	29	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 000 000	22 500 000	22 900 000	16 200 000	25 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		570 000	485 795	517 976	530 690	605 625
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-3%	1%	1%	-2%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	3%	3%	3%
általános műszaki állapota		-3%	-3%	-3%	-3%	-7%
eltérő felszereltség (vízes helyiség)		0%	5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
ház állapota		3%	0%	3%	3%	0%
elosztás		0%	-2%	-2%	0%	0%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-7%	2%	-2%	-3%	-13%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		532 380	496 483	506 581	515 830	529 316
Fajlagos átlagár:		516 118 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		19 612 484 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		19 610 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

19 610 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-hatszáztízezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utc. [redacted] em.	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Kiss József utca
ingatlan megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	38	27	28	28
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	110 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 333	3 536	3 536
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-2%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-3%	-3%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		2 993 Ft/m ² /hó	3 182 Ft/m ² /hó	3 182 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 119 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		3 119 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 280 038 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	64 002 Ft
Igazgatási költségek:	2%	25 601 Ft
Egyéb költségek:	5%	64 002 Ft
Költségek összesen:		153 605 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 126 433 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		18 770 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

18 770 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-hátszázhetvenezer- 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:	19 610 000 Ft	100%	19 610 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	18 770 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			19 610 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 610 000 Ft

azaz, Tizenkilencmillió-hatszáztízezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Lujza utca [REDACTED]

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 19 610 000 Ft
azaz Tizenkilencmillió-hatszázötvenezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. október 2.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. október 7.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - sorozat második

Mégrendelés szám: [redacted]

2019. 10. 03

Szektor : 53

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület [redacted] helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca [redacted]

I.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

alrézlet adatok

móvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ell.

alrézlet adatok

kat.jöv.

ha m2 k.f.ell.

Kivett lakóház, udvar

0

697

0.00

I.R.E.S.Z.

2. tulajdoni hányad: 2/1

bejegyző határozat, érzékelési idő: [redacted]

jogcím: 1991. évi XXXVII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

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

I.R.E.S.Z.

3. bejegyző határozat, érzékelési idő: [redacted]

Használati jog

115 m2 alapterületű pince raktárhelyiségre.

jogosult:

név: BM POLGÁRI VEZETLEN VIII. KERÜLETI PARANCSEK

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

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

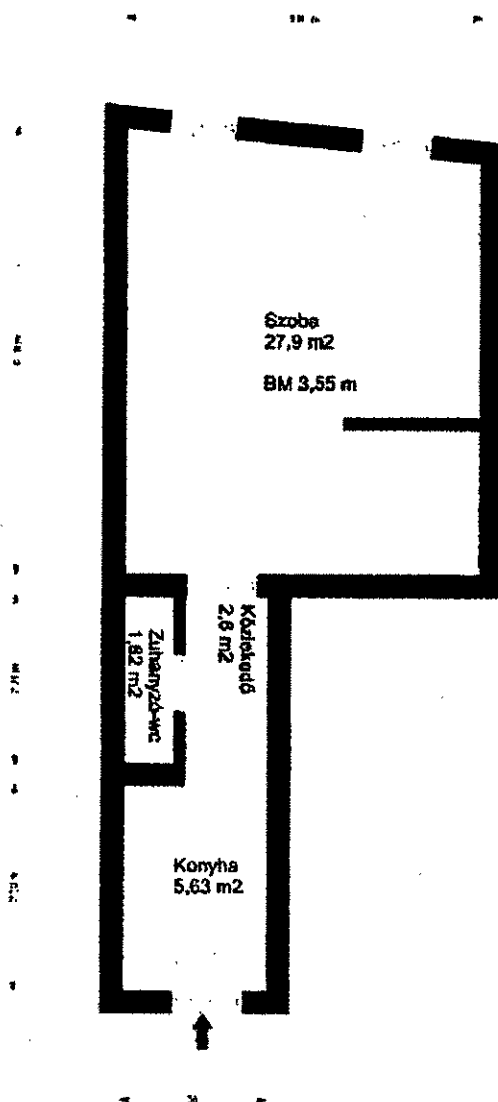
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

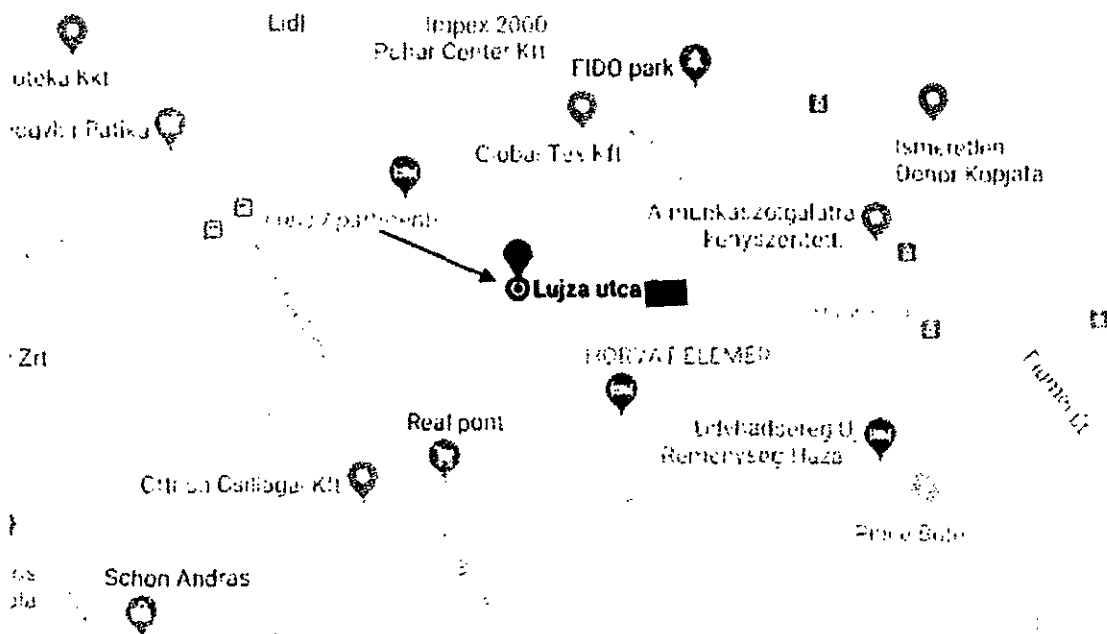
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat

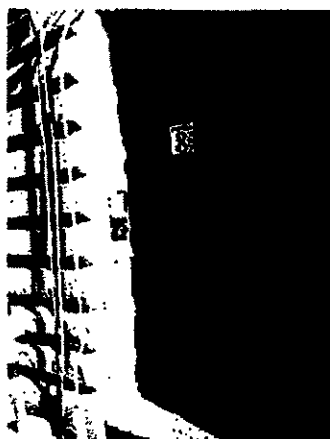


04. üres telek a társasház mellett



05. tűzfal

38
4



06. kapubejárat



07. sérült vakolat



08. kapualj



09. belső udvar



10. lépcsőházi feljárat



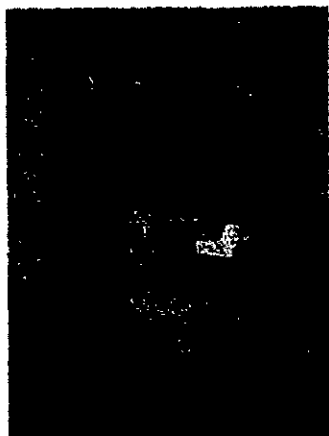
11. lépcsőház



12. lakás bejárata



13. repedések a függőfolyosón



14. villanyóra



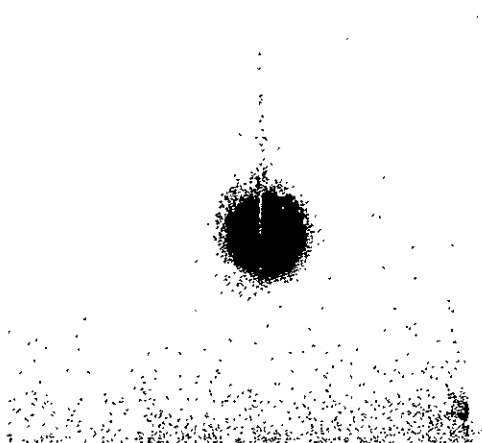
15. gázóra/vízóra/biztosítéktábla



16. bejárati ajtó



17. beázás



18. lámpatest helye



19. konyha



20. konyha



21. konyha



22. előszoba

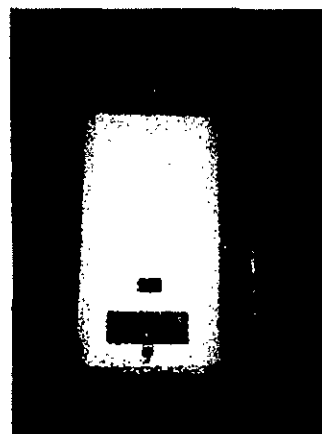


23. fürdőszoba

41 10/11



24. fürdőszoba



25. átfolyós gáz vízmelegítő



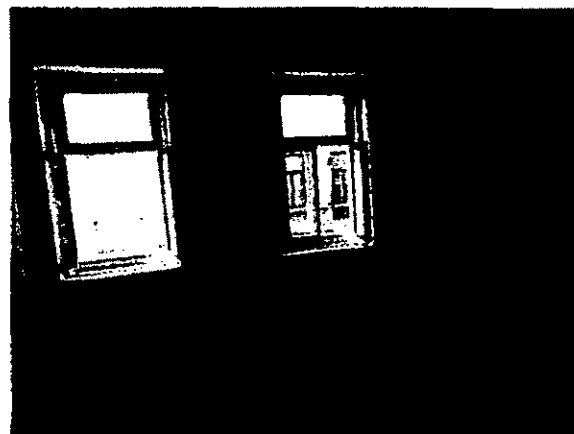
26. wc



27. beázás



28. gázkonvektor



29. utcáfrontra nyíló ablakok



24. csaphornyos parkettára rakott laminált parketta



25. mennyezet



26. szoba



27. fa szerkezetes thermo ablak



28. belső párkány állapota



29. beszakadt gipszkarton

