

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.2.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2020. július 14-ei ülésére

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

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatóság elnöke

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, ..... szám alatti lakás értékbecslése

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

**Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság!**

#### **I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A ..... hrsz-ú – 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő Társasházban található – Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti – bérleti szerződés szerint – 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 25,60 m<sup>2</sup> alapterületű lakás bérleje ..... (a továbbiakban: bérló). Bérló a lakásban férjével és két kiskorú gyermekével lakik életvitelszerűen. Bérlónek a tárgyi lakásra fennálló bérleti szerződése határozott időre – 2023. október 31. napjáig – szól.

Bérló a lakásban saját költségen zuhanyzót alakított ki, a lakás a kialakítás során félkomfortos komfortfokozatú lett. Bérló a hatályos rendelet alapján, továbbra is komfort nélküli bérleti díjat fizet.

..... részére a lakás – „LN/2006/SZ.” típusú lakáspályázat nyerteseként – 2006. szeptember 26. napján került bérbeadásra, határozott időre, 2011. szeptember 30. napjáig szólóan. Tekintettel azonban arra, hogy a bérló jelentős összegű díjhátralékot halmozott fel a lakás bérletével kapcsolatban, a lakásbérleti jogviszonya 2011. július 31. napjára felmondásra került. Mivel ..... a felhalmozott hátralékot rendezte, részére a tárgyi lakás a 2017. november 13. napján megkötött bérleti szerződéssel – a rendeletben foglalt jogszabályi felhatalmazás alapján – előbb felmondást követő 1 évre, majd annak lejártá után 5 évre szólóan került ismételt bérbeadásra.

Bérló 2017. november 13. napján nyújtott be pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK) felé, amelyben a jelenlegi bérleménye helyett – két kiskorú gyermekére tekintettel – másik, nagyobb alapterületű, kétszobás, komfortos lakás bérbeadását kérelmezte. Bérló kérelmét azóta is fenntartja, amelyet a minőségi lakáscserével összefüggő, jogszabályban meghatározott feltételek vállalása mellett, a 2020. június 10. napján felvett jegyzőkönyvben megerősített.

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

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

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – figyelemmel a bérlő által megfogalmazott indokokra – felajánlásra került a ..... hrsz. alatt felvett ingatlanban található Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 42,62 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati lakás.

Bérlő 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, ..... szám alatti, 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 42,62 m<sup>2</sup> – kerekítve 43 m<sup>2</sup> – alapterületű lakás forgalmi értéke (525.365,- Ft/m<sup>2</sup>) kerekítve: **22.590.000,- Ft**

a jelenlegi, Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, – bérleti szerződés szerint – 25,60 m<sup>2</sup> – az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján – a 26 m<sup>2</sup> alapterületű lakás forgalmi értéke (534.495,- Ft/m<sup>2</sup>) kerekítve: **13.900.000,- Ft**

#### **Különbözet:**

**8.690.000,- Ft**

(Megjegyzés: a Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti lakásra, valamint a Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti lakásra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket 2019. november 4. napján a bérlő által felkért CPR-Vagyoneértékelő 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 ..... hrsz. alatt felvett – HVT területen elhelyezkedő – természetben Budapest VIII. kerület, ..... utca ..... szám alatt található épület 100%-ban Önkormányzati tulajdonban van. Az épületben összesen 15 db lakás van, amelyből jelenleg az előterjesztés tárgyát képező cserelakással együtt az üres lakások száma 6 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 – 3.564,- Ft/hó összegű költségvű bérleti díjat fizet.

A Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás költségvű bérleti díja – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg: 13.262,- Ft/hó.

A fent leírtakra tekintettel, a Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti 1 szobás, – bérleti szerződés szerint – komfort nélküli komfortfokozatú, 25,60 m<sup>2</sup> alapterületű lakás tekintetében ..... bérlő bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, bérlő részére a Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 42,62 m<sup>2</sup> 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 tárgyalt 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. június 25. 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

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 bérlési szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást is bérbe adhat.”

„(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérlési 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 bérlési szerződést köt a bérbe adandó lakásra. Bérlő a lakást az új bérlési 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. (VII.14.) számú határozata


**Budapest VIII. kerület, ..... 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, ..... alatti 1 szobás, – bérleti szerződés szerint – komfort nélküli komfortfokozatú, 25,60 m<sup>2</sup> alapterületű lakásra ..... bérlővel fennálló bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a ..... hrsz-ú Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 42,62 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához ..... részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2020. július 14.

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. július 07..

  
**Kovács Ottó**  
igazgatóság elnöke

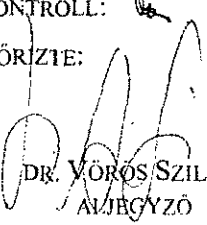
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: GURBAINÉ SCHNEIDER KATALIN LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS *A jóváhagyás*

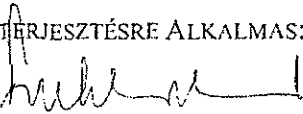
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Adott*

JOGI KONTROLL: *OK*

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
HERMÁNN GYÖRGY

A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

*SP*

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Lakásgazdálkodási Iroda
--

Értékelt ingatlan megnevezése:	lakás
--------------------------------	-------

## Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Utca, házszám, emelet, ajtó: HRSZ:	Budapest, VIII. kerület
---	-------------------------

## Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	518.927,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	13.490.000,- Ft
Dátuma:	2019.11.04.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.11.07.

## Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	

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

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

## \*Aktualizálás:

+ 3%
------

## \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	534.495,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	13.900.000,- 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.

50

50

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkezési dátum:	2019-11-11   Hl: 0,
érkezési szám:	
iktató szám:	LG-1292/4/2019
ügymintéző:	HA.
melléklet:	lap   E:

R

Hozzájárult X

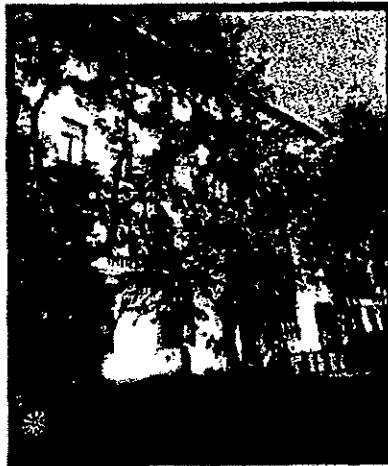
2019-11-12

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-418

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest,



szám alatti

hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2019. november

Független | Megbízható | Értékmérő

So

96

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-418
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest
Helyrajzi száma	: .....
Ingatlan megnevezése	: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 26 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 26 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 518 927 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1978 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 76 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **13 490 000 Ft**  
azaz **Tizenhárommillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **3 010 000 Ft**  
azaz **Hárommillió-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 tárgyil ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. október 24.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

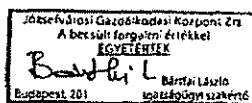
Budapest, 2019. november 4.

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

*Lakatos Ferenc*

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

2019 NOV 07.



## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérló mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérló 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: Bérló, 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): 1089 Budapest, ...  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 26,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma:  
 Ingatlan megnevezése: öröklakás  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás  
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

### II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

### III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Sárkány utca és a Kőrös utca közötti szakaszon fekszik, a Diószegi Sámuel utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 1-3 emeletes társasházak épültek.

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

### Tömegközlekedési eszközök:

Villamos  Autóbusz  Trolibusz  Metro/Földalatti  Vasút

SP

X oldal

8

8



#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg földemmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel. Az értékelt lakás a harmadik emeleten helyezkedik el, bejárata a nyitott közlekedő folyosóról érhető el, lift nincs az épületben.

A jelenlegi bérlő 12 évvel ezelőtt felújította az ingatlant, melynek során fürdőhelyiséget alakított ki, de wc nem került megépítésre, a bérlő a külső wc-t használja. A lakrész fűtését egy kéményre kötött gázkonvektor biztosítja, melegvíz-ellátásról villanybojler gondoskodik. A szobában laminált parketta került lerakásra, egyéb más helyiségek kerámia lappal burkoltak. A szoba tapétázott, a konyha és a fürdőszoba festett, állapotuk jó. A ráccsal védett külső nyílászárók műanyag szerkezetesek, belső udvarra tájoltak.

Az albetétben gázóra és villanyóra kiépített, vízóra nincs.

Belmagassága 3,18 m, mely galéria megépítésére is lehetőséget ad.

Összességében gyenge műszaki állapotú házban lévő átlagos lakás.

#### Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	gyenge
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	gyenge
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezet, cserép héjazat	gyenge
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

#### Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámia	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag bejárati ajtó, műanyag nyílászárók thermo üvegezéssel	jó
Átlagos belmagassága:	3,18 m	galériázható
Belső nyílászárók:	faszerkezetű ajtó	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany-gáz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:	2007	
Felújítás tárgya:	fürdőszoba kialakítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

#### Megjegyzés:

A lakás karbantartott, de korszerűsítést igényel.

Sp

9. oldal

9

### 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 társasházon látható vakolatkarok igen jelentős részéért a csapadékvíz elvezetés hibája felelős. A lépcsőház salétromos, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik. A belső udvar egésze zöldfelület nélkül betonozott, a függőfolyosók felújított állapotúak.

#### Albetét:

A lakásban a bérlő által elvégzett felújítások miatt penészedés és repedések nem láthatóak, azonban a wc helyiség hiánya mindenképp értékcsökkentő tényező.

#### Bérlői megjegyzés:

A bérlő végzi a karbantartásokat, saját költségén.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha-előszoba	kerámia	festett+csempe	7,05 m <sup>2</sup>	100%	7,05 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	2,73 m <sup>2</sup>	100%	2,73 m <sup>2</sup>
szoba	laminált	tapétázott	15,67 m <sup>2</sup>	100%	15,67 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			0,55 m <sup>2</sup>	100%	0,55 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>26,00 m<sup>2</sup></b>		<b>26,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>26 m<sup>2</sup></b>		<b>26 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

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

Sp

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlása (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 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 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 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% = 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.

**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás 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 becsülésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	1978 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	76	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	15,03 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>3 010 000 Ft</b>	<b>, Hárommillió-tízezer- Ft .</b>

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelé ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1069 Budapest,	Bp., VIII.	Bp., VIII.	Bp., VIII.,	Bp., VIII.,	Bp., VIII.,
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	26	34	65	49	28	44
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		18 900 000	32 000 000	27 900 000	16 500 000	29 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		528 088	467 692	540 918	559 821	645 568
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		2%	8%	5%	0%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	-5%	0%	5%
épületen belül elhelyezkedés, megközelítése		5%	5%	0%	5%	0%
általános műszaki állapot		0%	-3%	5%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-10%	-5%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	-2%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		2%	10%	-5%	-10%	-18%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		536 538	513 526	511 709	506 079	526 784
Fajlagos átlagár:		518 927 Ft/m <sup>2</sup>				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 492 102 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 490 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Ganznegyedben, földszinti, kisméretű beépített erkéllyel, konvektoros fűtéssel, 1 szobás komfortos garzon. Ingatlan.com/29645033
2. adat: Ganznegyedben, félemeleti, cirkó fűtéses, 2 szobás összkomfortos jó állapotú lakás.
3. adat: Népszínháznegyed, 2. emeleti lift nélküli házban, elektromos fűtéssel ellátott, 2 szobás, felújítandó állapotú lakás.
4. adat: Orczynegyed, földszinti, konvektoros fűtéssel ellátott, 1 szobás, közepes állapotú lakás.
5. adat: Népszínháznegyed, 3. emeleti liftes házban, házközponti fűtéssel ellátott, 1 szobás, felújított állapotú lakás.

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

13 490 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

90

9

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel				
Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest,	Bp., VIII.,	Bp., VIII.,	Bp., VIII.,
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	26	38	40	29
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		105 000	110 000	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/elteelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 625	2 613	3 112
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-9%</b>	<b>-9%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 394 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 388 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 655 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 479 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Összehasonlító adatok leírása:**

1. adat: Népszínháznegyed, 4. emeleti liftes házban, hkp-i fűtéssel ellátott, 1 szobás, jó állapotú lakás.
2. adat: Népszínháznegyed, 3. emeleti liftes házban, hkp-i fűtéssel ellátott, 1 szobás, jó állapotú lakás.
3. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, komfortos lakás, frissen felújítva, elektromos fűtéssel.

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek:	2 479 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>696 103 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 20 883 Ft
Igazgatási költségek:	2% 13 922 Ft
Egyéb költségek:	5% 34 805 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>69 610 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	626 493 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. oíd.):	6,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>10 440 000 Ft</b>

Ingotlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 440 000 Ft

azaz Tízmillió-négyszáznegyvenezer- Ft .

Sp

## 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 bérbé 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:	13 490 000 Ft	100%	13 490 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 440 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>13 490 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 490 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-négyszázkilencvenezer- 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 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 értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

Sp

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

**Ingatlan címe:** 1089 Budapest

**Ingatlan piaci forgalmi értéke:** 13 490 000 Ft  
azaz Tizenhárommillió-négyszázkilencvenezer- Ft.

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

**Szakvélemény fordulónapja** : 2019. október 24.

**Szakvélemény érvényessége** : 180 nap

**Forgalomképesség értékelése** : forgalomképes

Budapest, 2019. november 4.

## 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	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

S

8



**TULAJDONI LAP (Albetét)**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle márciusi  
Mégrendelés szám: 96 0416/4/2019  
2019. 10. 29

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület

helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII. KER.					"felülvizsgálatolt"
--------------------------	--	--	--	--	---------------------

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés	terület m2	szobák száma egysz./két	személy hányad	tulajdoni rész
Örökösés	26	1 0	76/10000	szokás szerinti

Bajregységhatározat: 225346/1/2001/01.10.01

1. Bajregységhatározat: 225346/1/2001/01.10.01

Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bajregységhatározat, érkezési idő: 225346/1/2001/01.10.01  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 248817/1993./12.06./  
jogcím: eredeti felvételi  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJELTÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

SP

TULAJDONI LAP (Társasház)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat  
Mégrendelés szám: 957967/4/2019  
2019. 10. 28

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 96

Beltérület helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII. KER. I "faluhelyrajzi alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrajzi adatok művelési ág/kivert negatívum/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fáll	alrajzi adatok kat.jöv. m2 k.Fáll
- Kivert lakóház, udvar	0	1978	0,00	

1. bejegyző határozat: 225348/1/2001/01.10.01  
Társasház  
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületelemek,  
berendezések és helyiségek.

IRÉSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

2. hányad: 0/0  
bejegyző határozat, érkezési idő: 225348/1/2001/01.10.01  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: társasház-tulajdon  
név: BUDAPESTI VIII. KERÜLT  
cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER.  
A tulajdonjogot a helyrajzi száma tulajdoni lapok tartalmazzák.

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 190991/1/1999/99.07.14  
Vezetéki jog  
jogosult:  
név: BUDAPESTI ELEKTRONOS MŰVEK  
cím: - BUDAPEST 62. PF. 511. 1393

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 645322/2013/12.10.05  
Vezetéki jog  
2 m2 nagyságú területre vonatkozóan 2013/12.10.05  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci ut 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

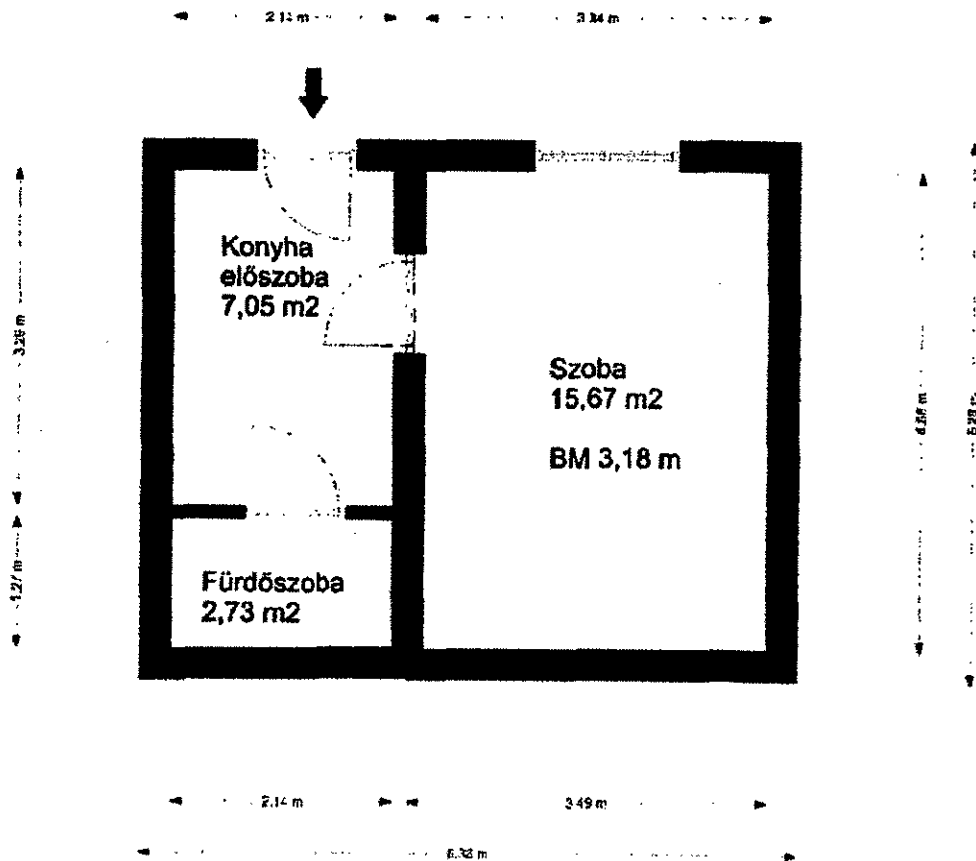
Nem hiteles tulajdoni lap

**BIZONYÍTÓ**

Sp

⊗

ALAPRAJZ

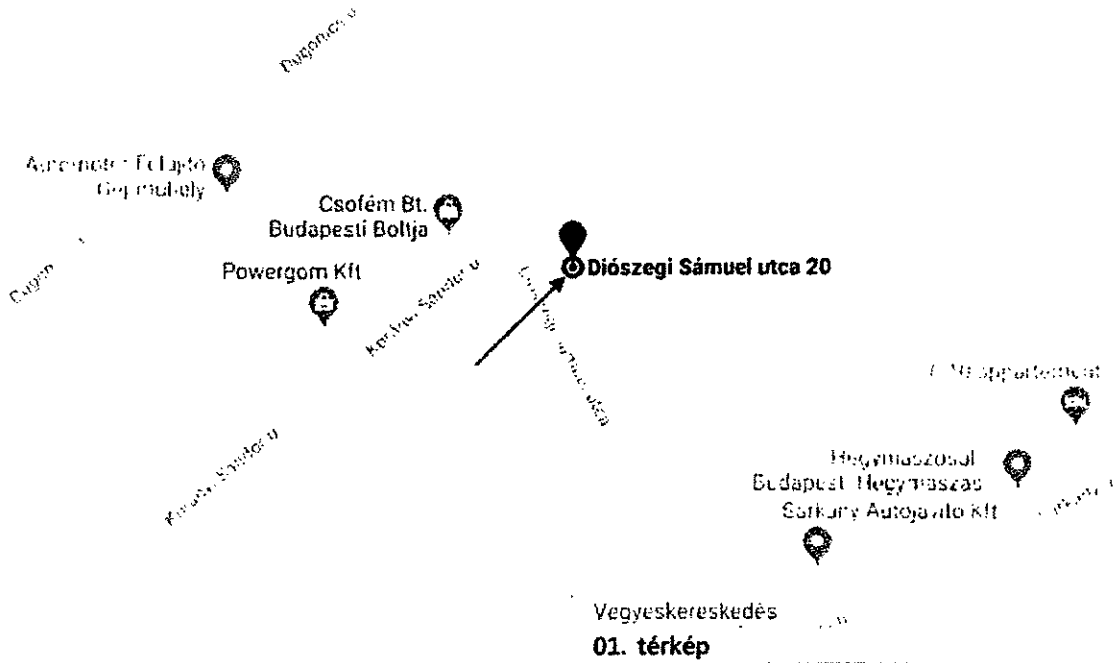


SP

8

**TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ**

LA-CI



Vegyeskereskedés  
**01. térkép**



**02. utcakép**



**03. homlokzat**



**04. utcafront**

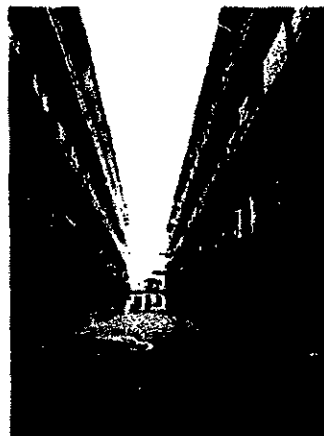


**05. emeleti szintek**

Sp



06. kapubejárat



07. belső udvar



08. belső udvar



09. lépcsőház

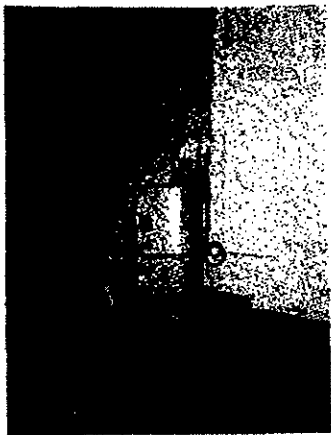


10. villanyóra

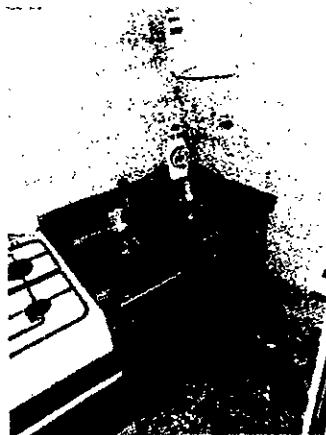


11. ráccsal védett bejárati ajtó

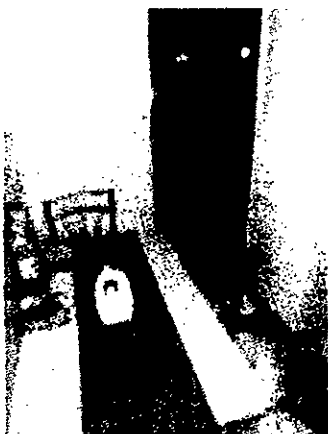
Sp



12. gázóra



13. konyha



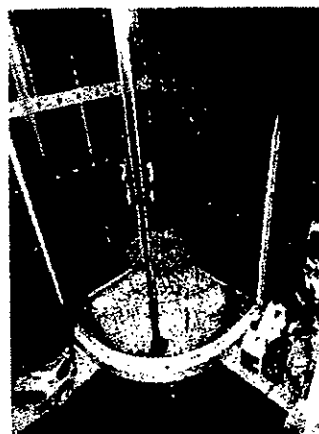
14. konyha



15. fürdőszoba



16. villanybojler



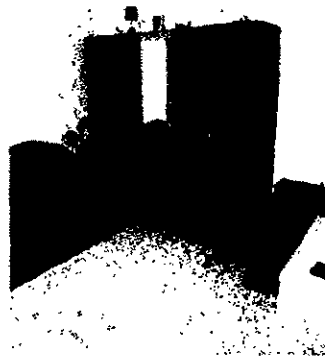
17. fürdőszoba

Sp

5



18. szoba



19. szoba



20. kéményre kötött gázkonvektor



21. műanyag nyílászáró

GP

Q

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: .....  
HRSZ:

#### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
Értékbecslő: Lakatos Ferenc  
Fajlagos forgalmi érték: 510.063,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 21.930.000,- Ft  
Dátuma: 2019.11.04.  
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019.11.07.

#### 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: ..... 525.365,- ..... Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: ..... 22.590.000,- ..... 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.

90

24.

2



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2019-11-11	HL:
érkezési szám:		
iktató szám:	LG-1751/1/2019	
ügyintéző:	HA	1998/2015
meléklet:		lap E:

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest  
 József körút 69.  
 (70) 941-64-93  
 www.ertekbecselek.com  
 info@ertekbecselek.com  
 Fővárosi Bíróság  
 Cégsz: 01-09-942852  
 Adósz: 22771393-2-42  
 Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
 Iktatószám: JGK-419

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, ...



szám alatti

hrsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. november

Független | Megbízható | Értékmérő

90

25

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-419
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 30. (fsz. 1.)
Helyrajzi száma	: 35428
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	: 1 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérleti általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	: 1047 m <sup>2</sup>
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	: 43 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 510 063 Ft/m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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 Bérleti 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: **21 930 000 Ft**  
azaz **Huszonegymillió-kilencszázharmincezer- 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.

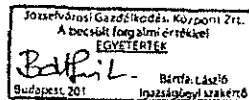
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	: n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. október 24.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. november 4.

2019 NOV 07.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekiaszloack.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 Bérő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgy 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 30. (fsz. 1.)  
 Tulajdoni lap szerinti telek területe: 1047,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 35428  
 Ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás  
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

### II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

### III. rész:

Bejegyző határozat: Vezetékjog 6 m<sup>2</sup> nagyságú területre, jogosult: ELMŰ KFT.

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Magdolna utca és a Kálvária tér közötti szakaszon fekszik, a Lujza utcában. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó. Az aszfalt burkolatú utcába a Baross utca felől lehet behajtani, a parkolás a közterületen fizetős.

A közelben minden megtalálható, amire a mindennapokban szükség lehet, oktatási intézmények, üzletek, parkok, gyógyszertár, rendelő, stb. A nagyszerű tömegközlekedési ellátottságot a 9-es és 99-es autóbuszok, továbbá a 83-as trolibusz garantálja, melyekkel könnyen, gyorsan, átszállás nélkül elérhető többek között a Deák tér, Kálvin tér, Blaha Lujza tér is.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos  Autóbusz  Trolibusz  Metro/Földalatti  Vasút

Sp

e

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befoglaló épület 1900-ban épült, téglá hosszfalas pince, földszint + 1 emelet kialakítással, utcafronti homlokzata 2014-ben az eredeti állapotnak megfelelően került felújításra. A vizsgált lakás az épület földszintjén helyezkedik el, megközelítése a belső udvaron keresztül lehetséges. A társasházban 16 lakás található, az udvar hátsó részén garázsok láthatók.

Az ingatlan kb. 8 éve részleges felújításon esett át, melynek során az utcafronti ablakok műanyag szerkezetekre lettek lecserélve. Egyéb más nyílászáró nem lett cserélve, ezek hagyományos gerébtokos faszerkezetű ablakok, melyek belső spalettával vannak ellátva. A lakás 1 + 1 fészobás, melyben kamra, konyha, fürdőszoba, külön wc is kialakított. A szobákban hajópadlóra épített csaphornyos parketta van, a többi helyiség kerámiával burkolat. A falak festettek és csempézettek, műszaki állapotuk felújítandó. A fűtés gázkonvektorral, a melegvíz-ellátás villanybojlerrel működik.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

A lakás üres, villany-, gázóra látható, vízóra nincs, belmagassága 3,54 m.

Össességében a lakás felújítandó állapotú, lakásként hasznosítható.

#### Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	fszt + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakoít, színezett	

#### Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	faszerkezetű bejárati ajtó, hagyományos gerébtokos szerkezetű ablakok és műanyag szerkezetes utcafronti ablak	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,54 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:	gázóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2011	
Felújítás tárgya:	utcafronti szobai ablak cserélése műanyag szerkezetesre	
Ingyatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

#### Megjegyzés:

A szobák üresek, a konyhában tűzhely nincs, csak konyhabútor, melyben egy 2 medencés mosogatótálca be van építve. A fürdőszobában újnak tűnő villanybojler, csaptelep és mosdó látható.

#### 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 felújított, a zárófödém megerősítésre került, a tetőtér hőszigeteléssel lett ellátva. A függőfolyosók is felújítottak, azonban a belső homlokzat kritikus állapotú, nagyfokú fizikai avultság látható mindenhol. Az épület falazata az alapszigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatt felázott, ezért nagy kiterjedésű vakoliathullás látható.

#### Lakás:

A lakásban felázások és vizesedések láthatók, melyek az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakultak ki.

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nem hasznosított.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett	20,45 m <sup>2</sup>	100%	20,45 m <sup>2</sup>
félszoba	parketta	festett	9,57 m <sup>2</sup>	100%	9,57 m <sup>2</sup>
konyha-előszoba	kerámia	festett+csempe	6,27 m <sup>2</sup>	100%	6,27 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	2,80 m <sup>2</sup>	100%	2,80 m <sup>2</sup>
wc	kerámia	festett+csempe	1,04 m <sup>2</sup>	100%	1,04 m <sup>2</sup>
közlekedő	kerámia	festett	1,47 m <sup>2</sup>	100%	1,47 m <sup>2</sup>
kamra	kerámia	festett	1,02 m <sup>2</sup>	100%	1,02 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			42,62 m <sup>2</sup>		42,62 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			43 m <sup>2</sup>		43 m <sup>2</sup>

#### Megjegyzés:

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

Sp

8

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvel 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 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 cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálására 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 befőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

### Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbebecslési 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.

50

8

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

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:	1086 Budapest,	VIII. ker.,	VIII. ker.,	VIII. ker.,	VIII. ker.,	VIII. ker.,
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	43	25	44	42	29	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 000 000	22 500 000	22 900 000	16 200 000	25 500 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		570 000	485 795	517 976	530 690	605 625
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		-4%	0%	0%	-3%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-3%	-3%	0%	0%	0%
általános műszaki állapota		0%	0%	0%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés)		0%	0%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl. vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		2%	0%	2%	2%	0%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-7%	0%	5%	-8%	-18%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		532 380	486 767	542 839	489 296	499 035
Fajlagos átlagár:		510 063 Ft/m <sup>2</sup>				
Ingatlan becsült piaci értéke:		21 932 709 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		21 930 000 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. ingatlan.com/
4. adat: Magdolnanegyed, földszinti, közepes/átlagos állapotú, gázkonvektoros fűtésű, 1 szobás lakás, ingatlan.com
5. adat: Népszínháznegyed, földszinti, felújított állapotú lakás, 1 szoba elosztással, kombi cirkó fűtéssel. ingatlan.com,

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

21 930 000 Ft

azaz Huszonegymillió-kilencszázharmincezer Ft.



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

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

**Összehasonlító adatok leírása:**

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

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

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

20 490 000 Ft

azaz Húszmillió-négyszázkilencvenezer Ft.

Sp

## 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]
Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	21 930 000 Ft	100%	21 930 000 Ft
Ingtalan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel:	20 490 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>21 930 000 Ft</b>

Ingtalan egyeztetett értéke (kerekítve):

21 930 000 Ft

azaz, Huszonegymillió-klencszázharmincezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, ...

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 21 930 000 Ft  
azaz Huszonegymillió-kilencszázharmincezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. október 24.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. november 4.

## 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	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

Sp

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szerző másolat  
Megrendelési szám: 960448/4/2019  
2019. 10. 29

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 53

Bölgterület helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatai

adózási ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.Fiill

adózási ág/kivett megnevezés/

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.Fiill

Kivett lakóház, udvar

0

1047

0,00

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 166332/1993/1993.07.05

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

IRÉSZ

1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.08.22

Vezetékgjog

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

jogosult:

név: ELMÓ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1122 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

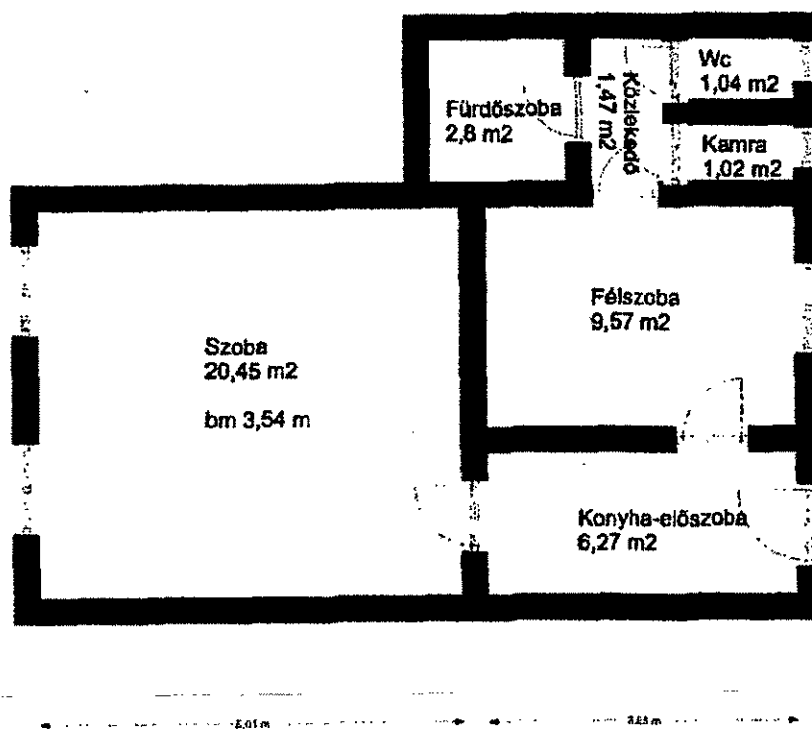
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

8

8

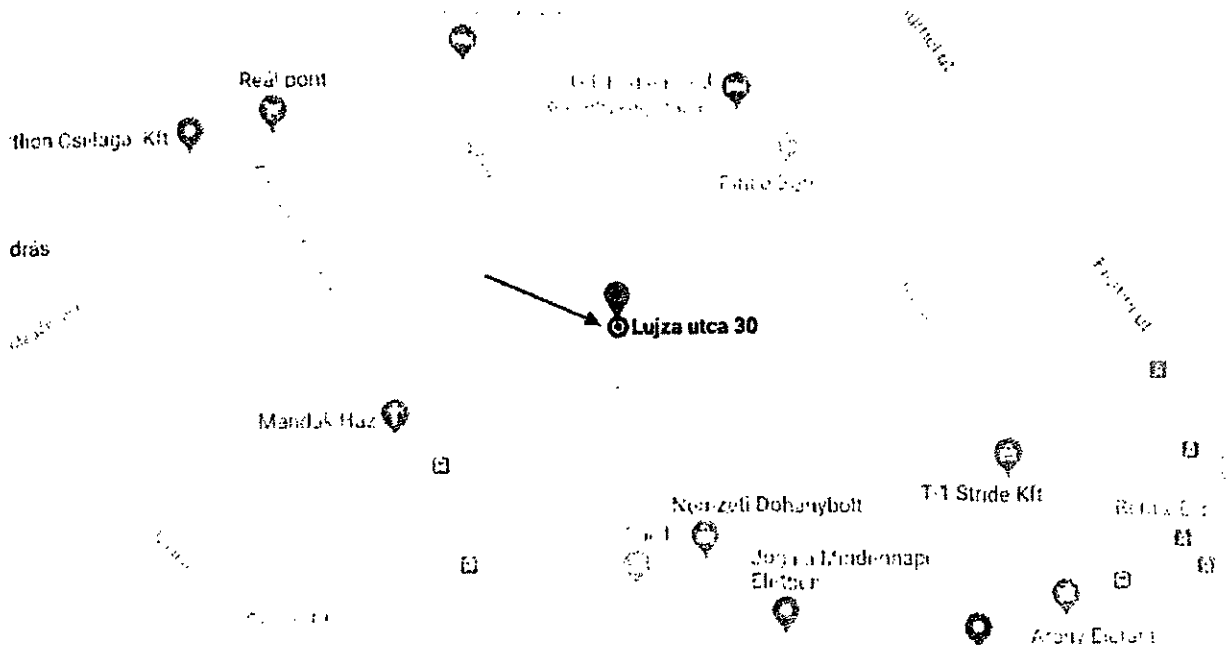
ALAPRAJZ



37.  
13. oldal

*GP*

**TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ**



01. térkép



02. utca kép



03. utcafront



04. felújított utcai homlokzat



05. kapualj

CS



06. belső udvar



07. használaton kívüli külső wc



08. lakás bejárata



09. konyha/előszoba



10. gázóra



11. villanyóra/biztosítéktábla



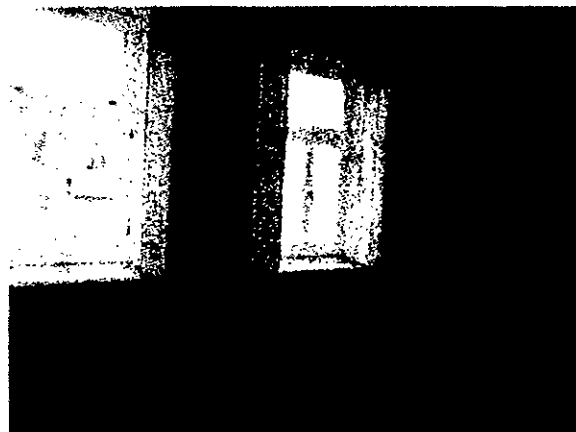
12. konyha



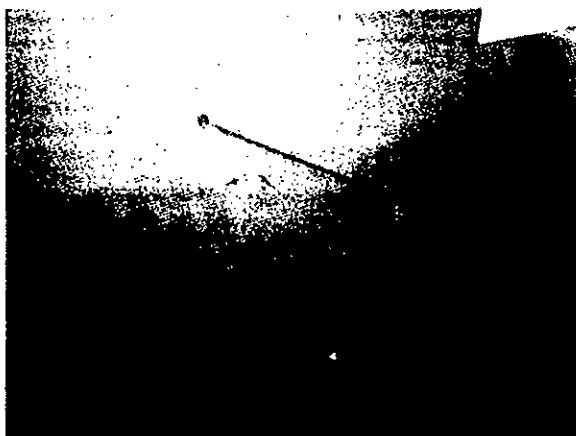
13. tüzhely helye



14. felázás



15. nagyobb szoba



16. vizesedés

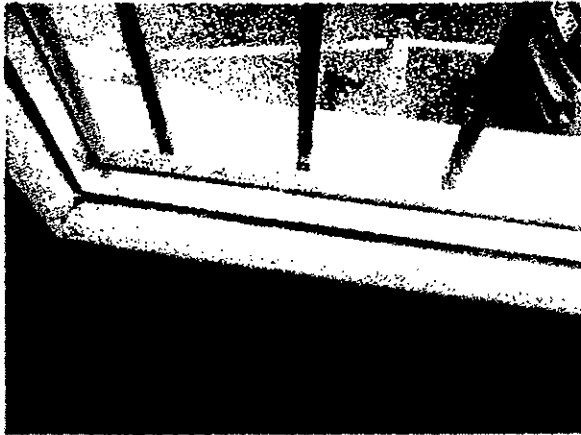


17. gázkonvektor

40:  
26. oldal  
50

Q





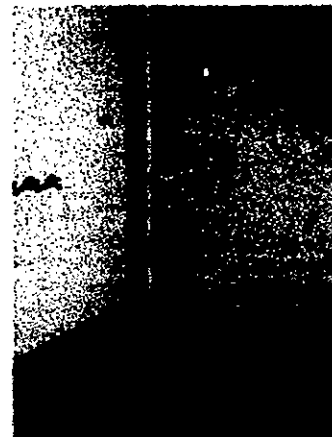
18. műanyag nyílászáró



19. belső spalettával ellátott ablak



20. konyhaszekrény



21. kisebb szoba



22. kisebb szoba



23. közlekedő

Sp



24. fürdőszoba



25. villanybojler



26. wc



27. kamra

Sp

6