

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

T 2.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2020. július 28-ai ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest 1. szám alatti lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjével kapcsolatban

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Terjék Dorottya lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1.sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület,
2.sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület,

.....szám alatti lakás értékbecslése
1. szám alatti lakás értékbecslése

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A hrsz. szám alatt felvett – 100 % önkormányzati tulajdonban lévő – Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, 27 m² alapterületű, – bérleti szerződés szerint – komfort nélküli – ténylegesen komfortos – komfortfokozatú lakás bérlője (a továbbiakban: bérlő). Bérlő a lakásban egyedül lakik életvitelszerűen.

..... a lakásnak állampolgárok közötti csere útján vált a bérlőjévé. Bérlőnek a tárgyi lakásra 2003. május 1. napjától fennálló lakásbérleti szerződése határozatlan időre szól.

Bérlő 2019. június 5. napján pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben a jelenlegi bérleménye helyett – a nem megfelelő lakókörnyezet és a problémás lakóközösség okán, életkörülményeinek javítása érdekében – kulturáltabb környéken elhelyezkedő, a jelenlegi bérleményéhez hasonló egy szobás, komfortos lakás bérbeadását kérte. Bérlő kérelmét azóta is fenntartja, amelyet a minőségi lakáscserével összefüggő, jogszabályban meghatározott feltételek vállalása mellett, a 2019. december 6. napján felvett jegyzőkönyvben megerősített. A cserelakásba a bérlő egyedül költözik.

Aktuális kimutatásunk szerint a bérlőnek a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint bérbeadóval – szemben, a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás bérletével kapcsolatban a mai napig lakbér- és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátraléka nincs. Bérlővel szemben magatartási probléma nem merült fel, a bérlemény karbantartott és a bérlő a lakás rendeltetészerű 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.-ú – Társasházban – található Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 32 m² alapterületű önkormányzati lakás.

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

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott Budapest VIII. kerület, V. kerület, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 32 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (513.055 Ft/m²) kerekítve: **16.420.000,- Ft**

a jelenleg bérelt, Budapest VIII. kerület, V. kerület, 1. szám alatti, 1 szobás, 27 m² alapterületű, – bérleti szerződés szerint – komfort nélküli – az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján komfortos – komfortfokozatú lakás forgalmi értéke (471.297,- Ft/m²) kerekítve:

12.730.000,- Ft

Különbözet:

3.690.000,- Ft

(Megjegyzés: a Budapest VIII. kerület, V. kerület, 1. számú és Budapest VIII. kerület, V. kerület, 1. szám alatti lakásokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket a bérlő által felkért CPR-Vagyonértékelő Kft. 2019. december 11. napján készítette el. A fent jelölt forgalmi értékeket Bártfai László igazságügyi szakértő 2020. június 11. napján felülvizsgálta és ez alapján kerületek meghatározására.)

A Budapest VIII. kerület, V. kerület, 1. szám alatti – nem HVT területen elhelyezkedő – ingatlan Társasház. Az épületben összesen 2 db lakás van még önkormányzati tulajdonban, amelyből a jelen előterjesztés tárgyát képező cserelakáson kívül nincs üres lakás.

A bérlő az általa jelenleg lakott lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 3.710,- Ft/hó összegű költségvű bérleti díjat fizet.

A Budapest VIII. kerület, V. kerület, 1. szám alatti komfortos komfortfokozatú lakás költségvű bérleti díja – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 8.851,- Ft/hó.

A fent leírtakra tekintettel, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, V. kerület, 1. szám alatti 1 szobás, – bérleti szerződés szerint – komfort nélküli komfortfokozatú, 27 m² alapterületű lakás tekintetében a bérlő bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, bérlő részére a Budapest VIII. kerület, V. kerület, 1. szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 32 m² alapterületű lakás megkezdett állapotában történő bérbeadását, öt év határozott időre azzal a feltétellel, hogy bérlő a leadásra kerülő bérleményét rendeltetésszerű állapotban adja át a cserelakás birtokbavételét követő, maximum 90 napon belül.

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

2020. június 8. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatala – azaz a nagyobb alapterületű lakás bérbé adása – a bérlő életkörülményeiben jelentős pozitív javulást eredményez.

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

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

IV. Jogszabályi környezet

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. 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 bérlő pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmét a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabály alapján kell elbírálni. 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 a kérelem benyújtásakor hatályos állapota szerint az alábbiakról rendelkezett:

„(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 részteket 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. (VII.28.) számú határozata

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

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, I szám alatti 1 szobás, – bérleti szerződés szerint – komfort nélküli komfortfokozatú, 27 m² alapterületű lakásra bérlővel fennálló bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 32 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához részére – a lakbér alapját képező

csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 8.851,- Ft/hó összegű költségelvű komfortos bérleti díjjal, öt év határozott időre szólóan, az alábbi feltételekkel:

- a.) bérlő a leadásra kerülő bérleményt rendeltetésszerű állapotban adja át a cserelakás birtokbavételét követő, maximum 90 napon belül.
- b.) a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségén – a bérlő feladata, amelyet beruházási megállapodásban köteles vállalni. A beruházási megállapodásban rögzített felújítási munkák elkészültét, a bérbeadó szervezet a megállapodásban rögzített időpontig ellenőrzi, így különösen:
 - ba) az elektromos fogyasztói hálózat szabványosítását, szabványos mérőhely kialakítását ELMŰ ügyintézővel,
 - bb) amennyiben a lakásban van gázüzemű készülék, akkor gáz fogyasztói hálózat szabványosítását, gáztervvel, gázmeóval, FŐGÁZ ügyintézővel,
 - bc) amennyiben a lakásban van kéményhez kötött készülék, akkor a kémény szabványosítását (kéménybélelés + tisztítóidomok) FŐKÉTÜSZ ügyintézővel.
- c.) bérlő a lakást az új bérleti szerződés keltétől számított három évig nem cserélheti tovább és nem veheti meg.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás és bérleti szerződés megkötésére.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


Határidő: az 1.) pont esetében: 2020. július 28., a 2.) pont esetében: 2020. augusztus 31., a 3.) pont esetében: a Budapest VIII. kerület, _____ szám alatti lakás birtokbavételét követő 90. nap.

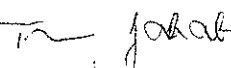
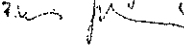
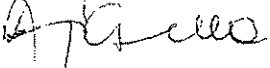
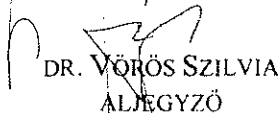
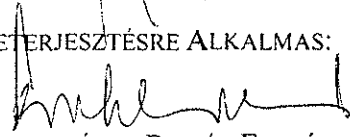

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. július 21.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: TERJÉK DOROTTYA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 	Jóváh
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 	2020. júl. 21.
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE: 	
DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	 HERMANN GYÖRGY A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

g

1. 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:	
1	

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonerőtelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	496.102,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	13.390.000,- Ft
Dátuma:	2019.december 11.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020. január 7.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

Forgalmi érték - 5%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	471.297,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	12.730.000,- 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. június 9.

2020 JÚN 11.

Bárfai László

Bárfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

JGK Zrt.

850

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2020-01-13	HI:
érkezési szám:		
lktató szám:	LG-87/1/2020	
ügyintéző:		
melléklet:	lap	E: 1167/2019

R

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

2020-01-13
József D.
[Signature]

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
lktatószám: JGK-449

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



szám alatti

... hrsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. december

[Handwritten initials]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-449
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:
Helyrajzi száma	:
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat (Lakástörvény alapján)	: komfortos
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	: 505 m ²
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m ² ár: 496 102 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:

13 390 000 Ft

azaz **Tizenhárommillió-háromszázkilencvenezer- 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.

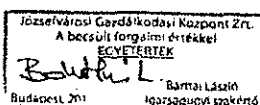
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	: n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. december 10.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. december 11.

2020 JAN 07.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés szerint, a 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):
 Tulajdoni lap szerinti telek területe: 505,0 m²
 Helyrajzi száma:
 Ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Vezetékjog 6 m² nagyságú területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.;
 Vezetékjog 14 m² nagyságú területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az Ingatlan Budapest VIII. kerület, kerületrésében, a ...
 részen fekszik, a f ...
 1. Az egyirányú utcában a parkolás fizetős, környezetében az épületállomány korszerűtlen összetételű és rendkívül rossz minőségű, nagy az aránya a kis alapterületű nem komfortos lakásoknak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül közepes, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

8. oldal

Q

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A századforduló elején az ún. " " egyik épülete volt a vizsgált ingatlant magába foglaló társasház, amely akkor még egybefüggő, egymásba átjárható épületegyüttes részét képezte a

Ez volt a központja a zsidó szervezeteknek. A szám alatt zsinagóga működött, amely a háború után szűnt meg. Az épület utcafronton áll, beiso udvaros, lakóház, udvarként nyilvántartott. A vizsgált lakás az épület második emeletén helyezkedik el, melyet a függőfolyosóról lehet megközelíteni. A befoglaló épület 1897-ben épült, téglá hosszfőfalas pince, földszint + 3 emelet kialakítással, melyben 28 lakás kapott helyet. Az épület földszinti részén kereskedelmi egységek üzemeltek, jelenleg nincsenek hasznosítva. Utcai homlokzata 2014-ben, a belső homlokzat felújítása pedig a Magdolna Negyed II. programjában valósult meg.

Az ingatlan egy szobával rendelkezik, melynek ablaka a belső udvarra néz. A bejárati ajtó vasráccsal védett, úgy, mint a szobai ablak is, mely hagyományos gerébtokos szerkezetű és az udvarra tájolt. Műszakilag mindkettő nyílászáró nagyon rossz állapotú, a jelenlegi hőtechnikai követelményeknek nem felelnek meg. Az eredetileg szoba-konyhás lakásból gipszkarton leválasztásával került kialakításra a zuhanyzó és a wc, melyet a bérlő (elmondás alapján) cca. 8-10 évvel alakított ki saját költségén, így komfortosnak minősül a lakás. A használati melegvízről villanybojler gondoskodik, a lakás fűtéséről pedig gázkonvektor. A szoba csaphornyos parkettával burkolt, műszaki állapota kopott, felújítandó. Egyéb helyiségekben kerámia lapburkolat látható, átlagos állapotban. A falak festettek, a vizes helyiségben csempézettek. A szobában egy 4,5 m²-es fa szerkezetű fekvő galéria kiépített, mely könnyen elbontható, ezért külön értéken nem vettük figyelembe. A lakásban vízóra, villanyóra, gázóra kiépített, belmagassága 3,26 m.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Épület:

Épület építési éve:	1897	Műszaki állapot
Épület szintbell kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet.	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	felújított
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújított
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújított
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújított
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, bejárati ajtó és ablak ráccsal védett	gyenge
Átlagos belmagassága:	3,26 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	gyenge
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:	kb. 2011	
Felújítás tárgya:	fürdőszoba kialakítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

A környék alacsony státuszú népességnek otthont adó, slumosodott terület.

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 keretein belül 2014-ben megújult, valamint a bejárati kapu és a kaputelefon rendszer is kiépítésre került. A felújítás érintette még a tűzfalakat, lichthofok hőszigetelését és a lépcsőház festését is. Az eltelt időszak óta a kapubejárat melletti vakolaton, valamint a lépcsőházban is kisebb mechanikai rongálások láthatók. A belső udvar is felújított, ennek ellenére itt is láthatók vakolathullások. Az udvar térkövel burkolt, növényzet nincs telepítve.

Lakás:

A lakás fűtése 1 db konvektorról megoldott, a nyílászárók rossz állapotúak, a falazat ép. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk. Összességében felújítandó műszaki állapotú lakás.

Bérlői megjegyzés:

A felújításokat a bérlő végezte a saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	festett	15,42 m ²	100%	15,42 m ²
konyha	kerámia	festett+csempe	9,65 m ²	100%	9,65 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	1,94 m ²	100%	1,94 m ²
galéria	fa szerkezet	festett	4,50 m ²	0%	0,00 m ²
mérésí korrekció					0,00 m ²
Összesen:			31,51 m²		27,01 m²
Összesen, kerekítve:			32 m²		27 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani 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 sorolhatóak.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításá használatai módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belüli 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. IV. n. év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	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 ²):	27	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		0%	3%	3%	0%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	3%	3%	3%	3%
általános műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, komfortfokozat)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés, beázás)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		3%	0%	3%	3%	0%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-14%	-1%	-3%	-6%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		487 920	482 881	502 437	500 971	506 303
Fajlagos átlagár:		496 102 Ft/m²				
Ingatlan becslött piaci értéke:		13 394 754 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 390 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, közepes/felújítandó állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/.....
2. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, közepes állapotú, komfortos 1+1 szobás lakás, felújított házban, gázkonvektor és elektromos fűtés. ingatlan.com/.....
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):

13 390 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

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 ²):	27	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/eltekt 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		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		3 000 Ft/m ² /hó	3 186 Ft/m ² /hó	3 009 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 065 Ft/m ² /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		
Bevételek:		
placi adatok szerint bevételek :		3 065 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		893 754 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	44 688 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 875 Ft
Egyéb költségek:	5%	44 688 Ft
Költségek összesen:		107 250 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		786 504 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		13 110 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 110 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-egyszáztízezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	13 390 000 Ft	100%	13 390 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 110 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 390 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 390 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az Ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő 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:

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 390 000 Ft**
 azaz **Tizenhárommillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. december 10.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. december 11.

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"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles 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 - szembe másolai

Megrendelés szám: 1108780/4/2019

2019. 12. 10

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 53

Belterület helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m²

kat.t.jöv.
k.fill

alcsatlakozás
m²

adatok
kat.jöv.
k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

505

0,00

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246017/1993.12.06.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖKONOMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48306/1/2011/10.12.01

Vezetékjog

0 m² nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

nev: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 68968/1/2011/12.08.22

Vezetékjog

14 m² nagyságú területre vonatkozóan, VMS-160/1012/

jogosult:

nev: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

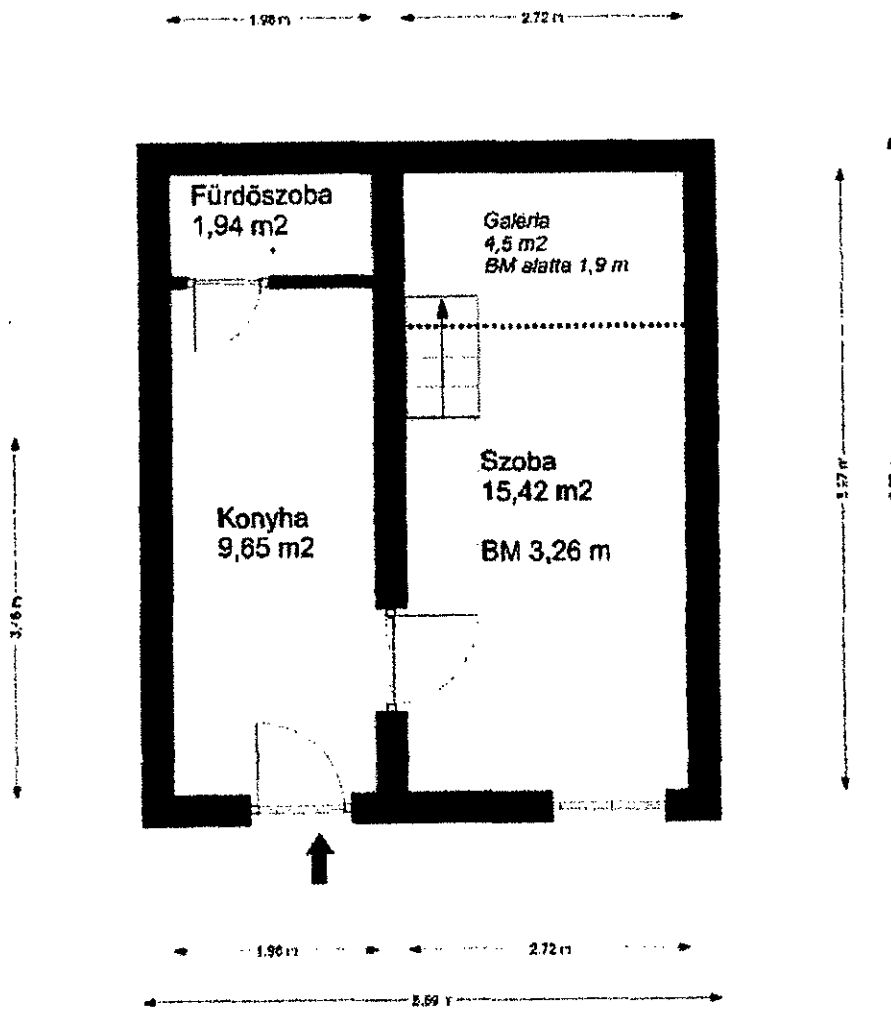
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

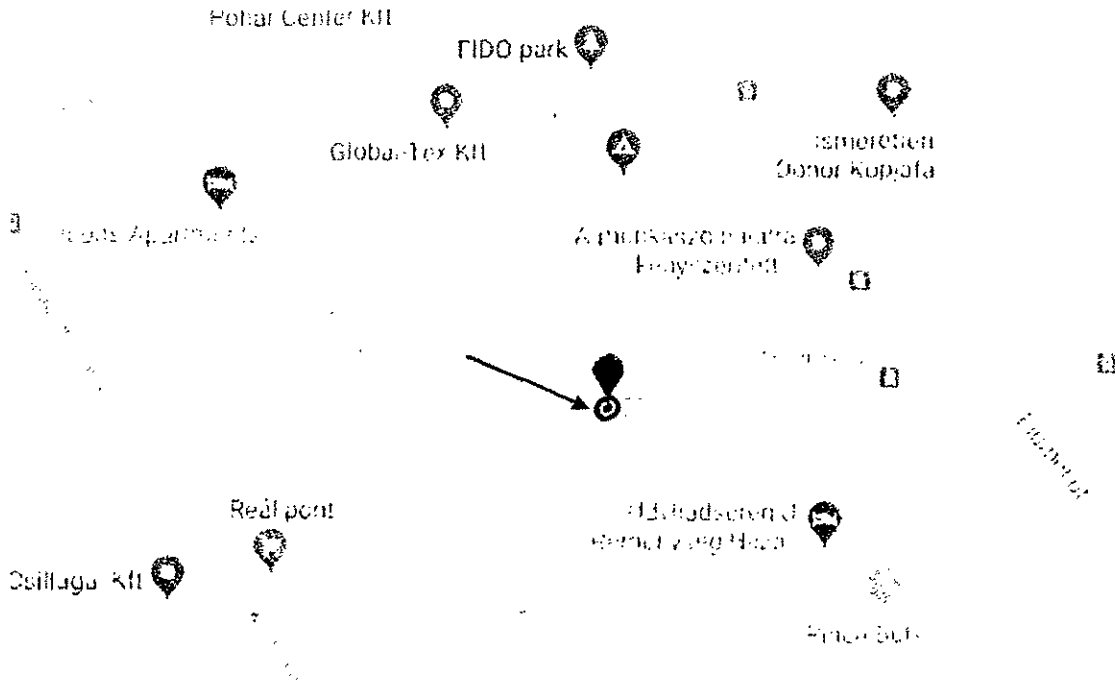
Bizonyító erővel nem rendelkezik

17
S

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



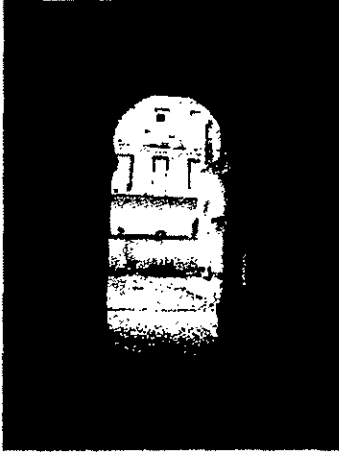
04. utcafront



05. kapubejárat

Handwritten initials or marks, including a large 'S' and a circled 'Q'.

MELLÉKLETEK:



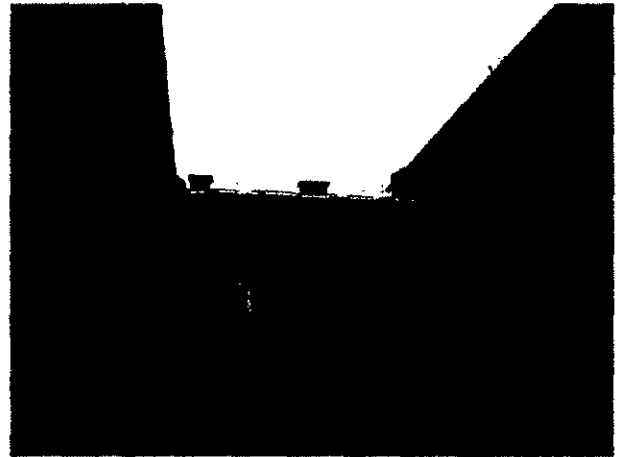
06. kapualj



07. lépcsőház



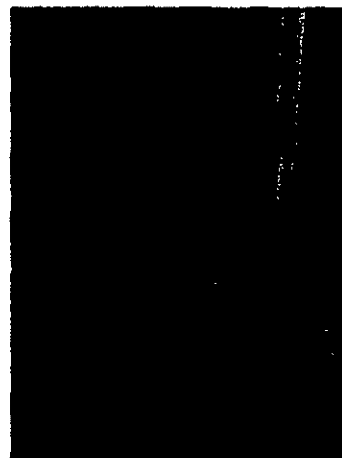
08. belső udvar



09. emeleti szintek



10. ráccsal védett bejárati ajtó



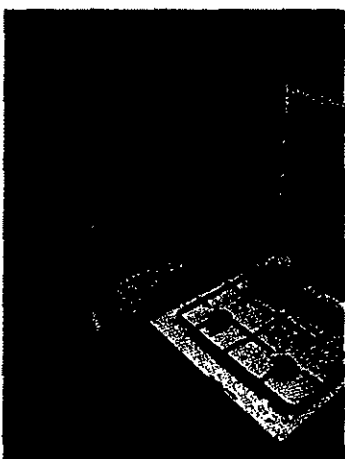
11. udvarra néző ráccos szobai ablak



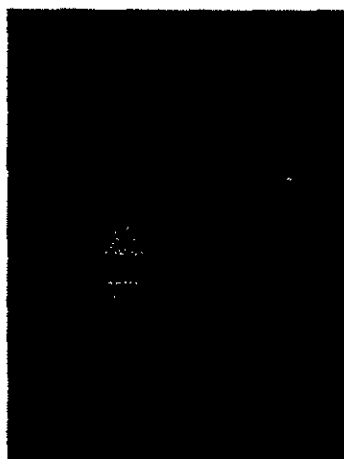
12. gázóra/villanyóra



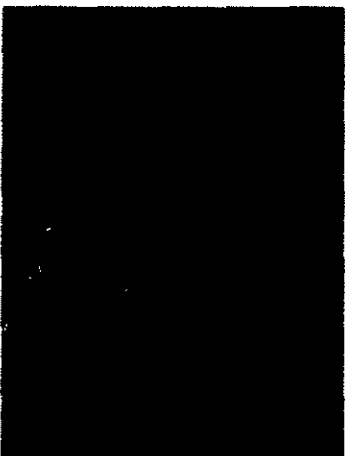
13. konyha



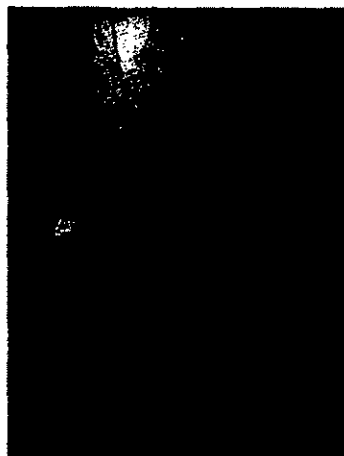
14. konyha



15. villanybojler



16. fürdőszoba



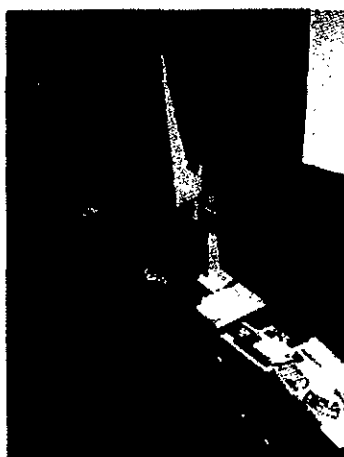
17. wc



18. kisebb beázás, penészedés



19. vízóra



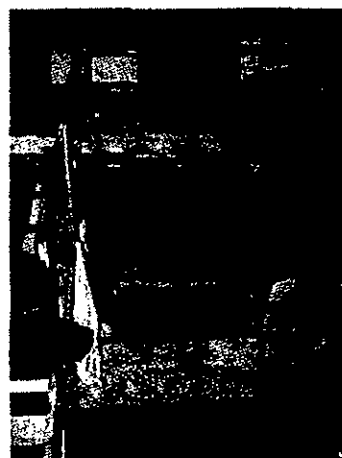
20. szoba



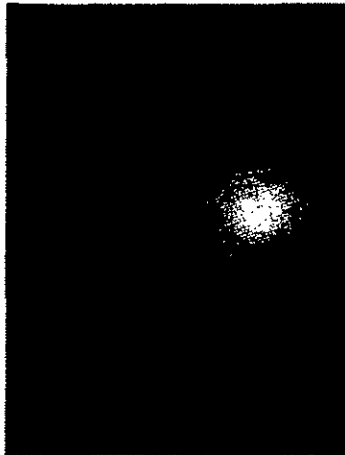
21. szoba



22. gázkonvektor



23. galéria



24. kerámia lapburkolat



25. gyenge műszaki állapotú hagyományos gerébtokos ablak

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:	
1	

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	540.058,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	17.280.000,- Ft
Dátuma:	2019.december 11.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020. január 7.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres lakás

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

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

*Aktualizálás:

Forgalmi érték -5%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:513.055,-..... Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:16.420.000,-..... 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. június 9.

2020 JÚN 11.

Bárfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

24
S
Q

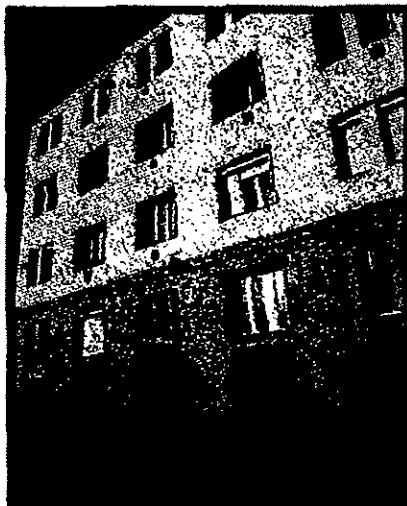
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2020-01-13	HI:
érkezési szám:		
iktató szám:	LG-87/2/2020	
ügylétező:		
melléklet:	lap	E:

Tayk D. R
Dy

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-448

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



szám alatti

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. december

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-448
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:
Helyrajzi száma	: 00000
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m2 ár: 540 058 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 507 m ²
Eszmei hányad	: 240 / 10000
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: **17 280 000 Ft**
 azaz **Tizenhétmillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft.**
 melyből a telek eszmei értéke: **2 430 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-négyszázharmincezer- 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.

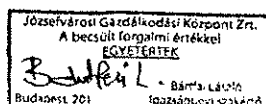
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. december 10.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. december 11.

2020 JAN 07.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: 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):
 Tulajdoni lap szerinti területe: 32,0 m²
 Helyrajzi száma:
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

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, az Orczy útról nyíló utcában található. Az utca egyirányú, burkolata betonozott, parkolás a környéken fizetős. Környezetében az épületállomány korszerűtlen összetételű és rendkívül rossz minőségű, nagy az aránya a kis alapterületű nem komfortos lakásoknak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült - vélhetően a századfordulón - erről pontos információ nincs. Külső homlokzata felújított és egyben hőszigetelt, valamint a belső homlokzat is jó állapotú, felújított.

Az értékelt ingatlan a második emeleten található, melyet a nyitott függőfolyosón keresztül lehet megközelíteni. Lift nincs az épületben. Az albetét négy helyiségből áll, szoba, fürdőszoba, konyha és előszoba kialakítással. A bejárati ajtó fa szerkezetes, sík üvegezéssel ellátott, melyet a közelmúltban feltörtek, így az üvegezése hiányos. A szobában hagyományos gerébtokos szerkezetű ablak van, amely a Visi Imre utcára tájolt, műszakilag rossz állapotú, felújítandó. A szobában parketta, a konyhában pvc, az előszobában és a fürdőszobában cementlap került lerakásra, melyek régiek, elavultak. A lakás fűtésére gázkonvektor áll rendelkezésre, a melegvizet átfolyós gáz vízmelegítő biztosítja.

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

Az albetétben vízóra, villanyóra és gázóra kiépített, belmagassága 3,3 m.

Össességében lelakott, felújításra szoruló ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, hőszigeteléssel ellátott	felújított
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, pvc, cementlap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,30 m	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	gyenge
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	átfolyós gáz vízmelegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:	n.a	
Felújítás tárgya:	n.a	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az ingatlan rendkívül módon elhanyagolt.

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 utcafronti homlokzata az elmúlt évtizedben felújításon esett át, szerkezeti hibák nem láthatóak. A homlokzat egységesen fest, a közlekedőfolyosók állapota megfelelő, aládúcolás nem látható. A belső homlokzat is jó állapotú, a belső udvar egésze zöldfelület nélkül betonozott, a ház rendezett állapotot mutat.

Albetét:

Általában véve nagyon elhanyagolt a belső tér, rendezetlen és piszkos a lakás összes helyisége. A fürdőszobában a strangnál beázás nyomai láthatók, melyek vakolás által javítva lettek, de a festés kijavítása nem történt meg. Minden helyiség lomokkal teli, a szekrények ajtaja le van szakadva, a kád is tele van a lakásban felhalmozott tárgyakkal. Penészedés és vakolathullás nem látható.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
előszoba	cementlap	festett	9,06 m ²	100%	9,06 m ²
konyha	pvc	festett	2,98 m ²	100%	2,98 m ²
fürdőszoba	cementlap	festett	3,71 m ²	100%	3,71 m ²
szoba	parketta	tapéta	16,16 m ²	100%	16,16 m ²
mérési korrekció			0,09 m ²	100%	0,09 m ²
Összesen:			32,00 m²		32,00 m²
Összesen, kerekítve:			32 m²		32 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet 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 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 (tisztá 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 belüli 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. IV. 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 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 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 hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:

Társasház telek területe:	507 m ²	
Eszmei hányad:	240	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	12,17 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belüli:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 430 000 Ft	, Kettőmillió-négyszázharmincezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest,	Bp., VIII.	Bp., VIII.	Bp., VIII.,	Bp., VIII.,	Bp., VIII.,
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	32	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 ²):		528 088	467 692	540 918	559 821	645 568
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	7%	3%	-1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	5%	0%	5%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	0%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		3%	3%	3%	0%	0%
Összes korrekció:		-2%	10%	1%	-1%	-13%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		519 639	512 591	548 491	555 343	564 227
Fajlagos átlagár:		540 058 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		17 281 856 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		17 280 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Ganznegyedben, földszinti, klsméretű beépített erkéllyel, konvektoros fűtéssel, 1 szobás komfortos garzon. Ingatlan.com/;
2. adat: Ganznegyedben, félemeleti, cikró fűtéses, 2 szobás összkomfortos jó állapotú lakás. Ingatlan.com/30328394
3. adat: Népszínháznegyed, 2. emeleti lift nélküli házban, elektromos fűtéssel ellátott, 2 szobás, felújítandó állapotú lakás. Ingatlan.com/
4. adat: Orczynegyed, földszinti, konvektoros fűtéssel ellátott, 1 szobás, közepes állapotú lakás. Ingatlan.com/2
5. adat: Népszínháznegyed, 3. emeleti liftes házban, házközponti fűtéssel ellátott, 1 szobás, felújított állapotú lakás. Ingatlan.com

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

17 280 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .

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., a	Bp., VIII.,	Bp., VIII.,
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	32	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/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 625	2 613	3 112
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-9%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		2 378 Ft/m ² /hó	2 372 Ft/m ² /hó	2 636 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 462 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 462 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		850 867 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	25 526 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 017 Ft
Egyéb költségek:	5%	42 543 Ft
Költségek összesen:		85 087 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		765 780 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		12 760 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 760 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hétszázhatvanezer- 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 bére 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:	17 280 000 Ft	100%	17 280 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 760 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			17 280 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 280 000 Ft

azaz, Tizenhétmillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe:

Ingatlan piaci forgalmi értéke:

17 280 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. december 10.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. december 11.

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"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles 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 - színes másolat
Mégrendelési szám: 1108782/4/2019
2019. 12. 10

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 1 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	32	1 0	240/10000	magán

Bajregyző határozat: 999990/1999/

2. Bajregyző határozat: 65503/1994/1994.02.14

Társasház:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott költségek.

III. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

Bajregyző határozat, érkezési idő: 293575/1/2002/02.11.12

Jogcím: adásvétel

Jogállás: tulajdonos

Név: JÓZSEFVÁROSI KORMÁNYZAT

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

Törzsszám: 10826567

III. RÉSZ

NEH TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Handwritten marks: a large 'S' and a circle with a dot.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1315 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott hrsz-u 507 m2 alapterületű - természetben Bp. VIII. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2. §. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telek részek, épület részek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

MELLÉKLETEK

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Telek 507 m²

Pince

II. Pince 11,34 m²
II/a. Rek.pince 21,36 m²
III. Rek.pince 34,43 m²
IV. Rek.pince 25,47 m²
V. Rek.pince 20,66 m²
VI. Rek.pince 76,34 m²

Pince összesen: 189,60 m²

Földszint

VII. Kapualj 21,00 m²
VIII. Udvar 79,22 m²
IX. Lépcsőház 10,76 m²
X. Légudvar 1,10 m²
XI. Légudvar 1,32 m²
XII. Légudvar 1,00 m²
XIII. Légudvar 2,70 m²
XIV. Légudvar 1,65 m²
XV. Légudvar 1,82 m²
XVI. Közös NC 1,76 m²

Földszint összesen: 122,33 m²

MELLÉKLETEK

19./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 19. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 19. számmal jelölt Bp. . szám alatt található 34 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba, tároló helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 255/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

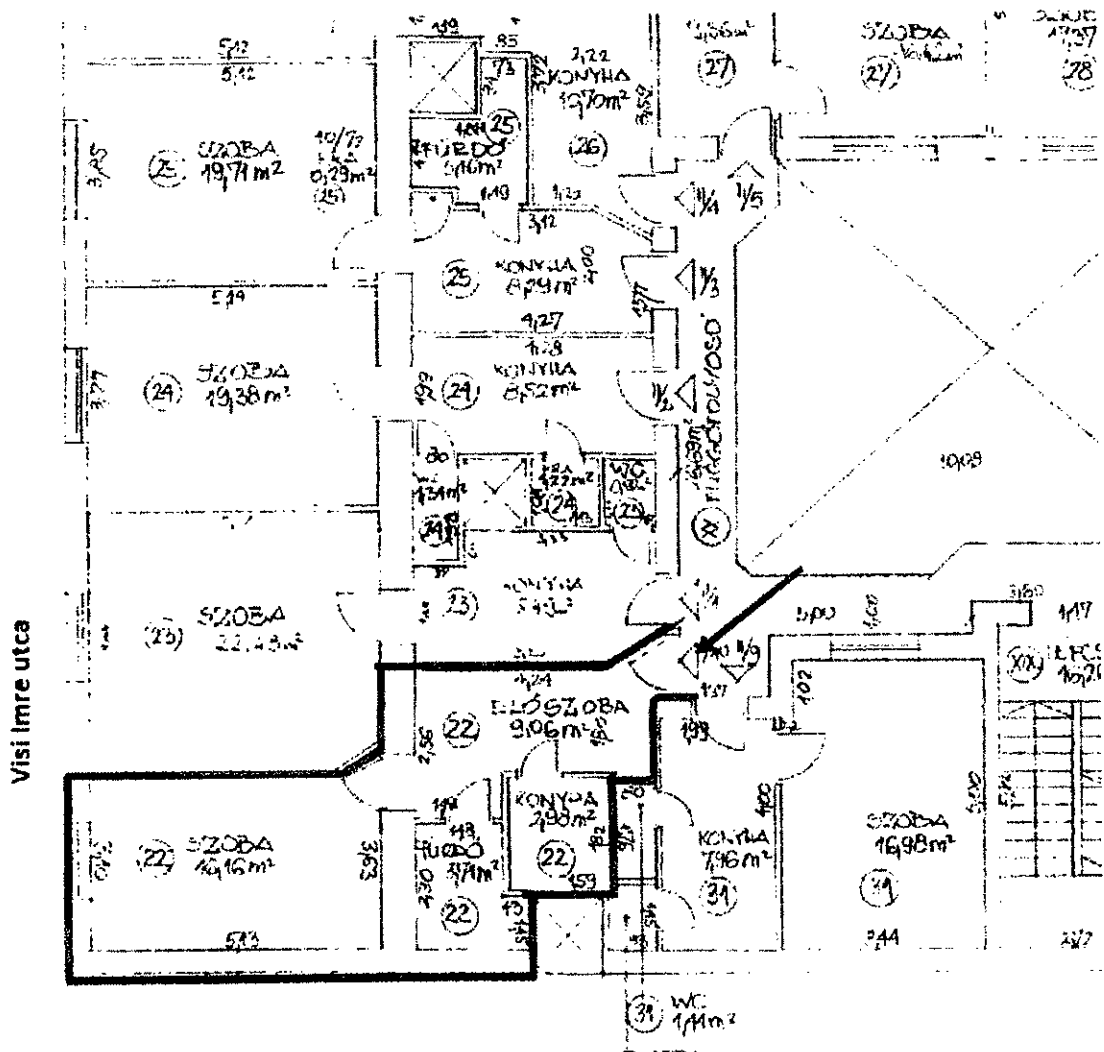
20./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 20. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 20. számmal jelölt Bp. . szám alatt található 28 m² alapterületű szoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 210/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

21./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 21. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 21. számmal jelölt Bp. . szám alatt található 37 m² alapterületű szoba, konyha, kamra, WC, tároló helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 278/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

II. EMELET

22./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 22. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 22. számmal jelölt Bp. . szám alatt található 32 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 240/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

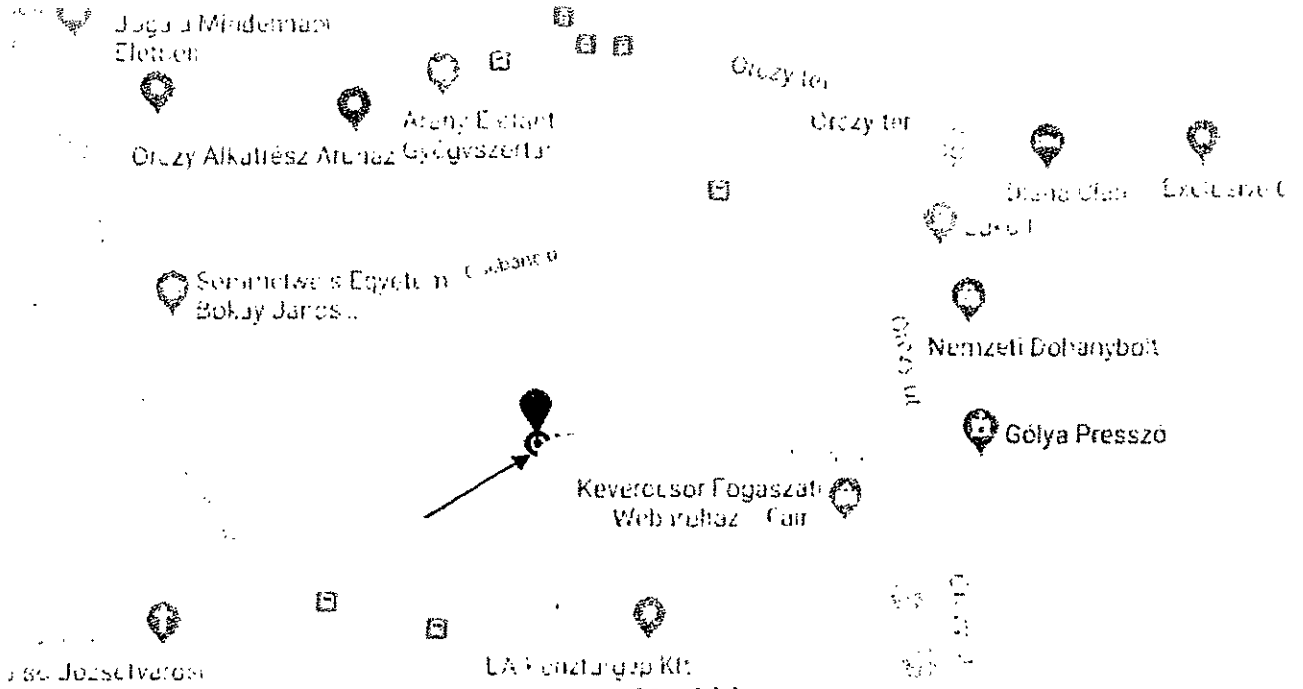
ALAPRAJZ



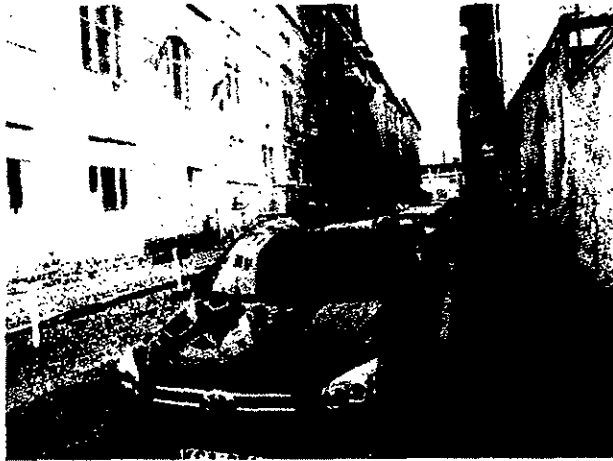
Handwritten signature and a small symbol.

MELLÉKLETEK

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



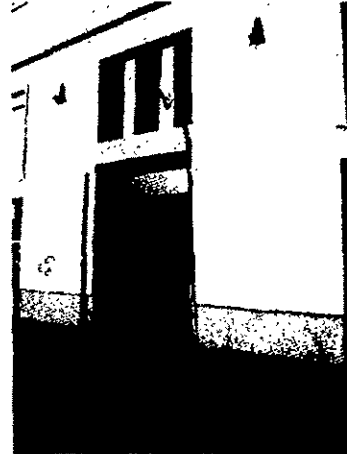
02. utcakép



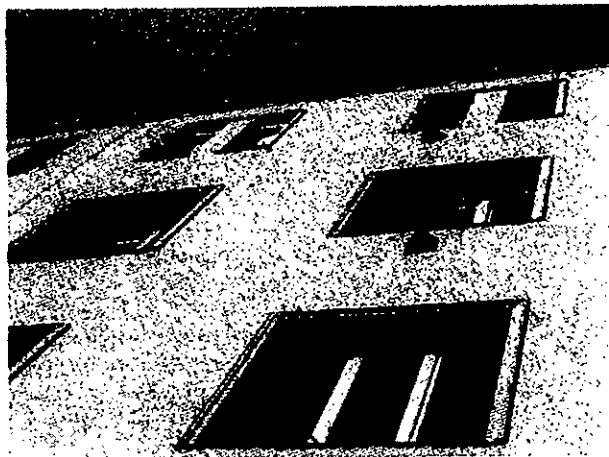
03. homlokzat



04. utcafront



05. kapubejárat



06. felújított homlokzat



07. lépcsőház



08. belső udvar



09. függőfolyosó



10. lépcsőház



11. lakás bejárata



12. előszoba



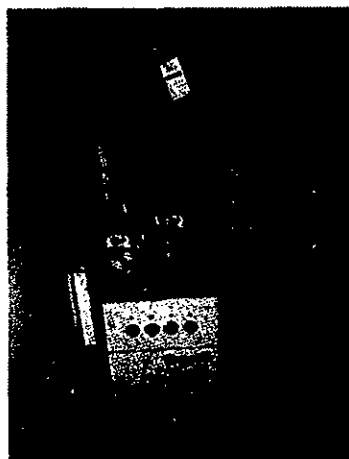
13. gázóra/villanyóra



14. biztosíték tábla



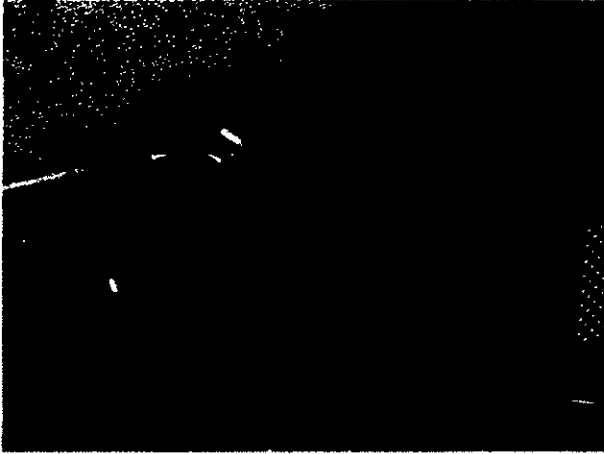
15. előszoba



16. konyha



17. konyha



18. vízóra



19. előszoba



20. fürdőszoba



21. fürdőszoba



22. fürdőszoba



23. átfolyós gáz vízmelegítő

MELLÉKLETEK:



24. fürdőszoba mennyezet



25. szoba



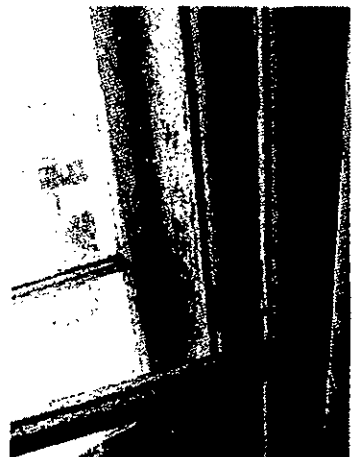
26. szoba



27. szoba



28. gázkonvektor



29. utcára néző nyílászáró



30. szoba



31. parketta



32. fürdőszoba, fürdőkád, burkolatok