

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

101.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

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

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nahaj Nikoletta lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléletek:

1.sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület, ..... 3. szám alatti lakás értébecslése

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

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

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

A ..... hrsz.-ú – 100%-ban önkormányzati tulajdonban található – Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti – bérleti szerződés szerint – 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 33,30 m<sup>2</sup> alapterületű lakás bérleje ..... (a továbbiakban: bérlő). Bérlő a lakásban egyedül lakik. Bérlőnek a tárgyi lakásra fennálló bérleti szerződése határozott időre, 2024. augusztus 31. napjáig szól.

„DH/2014. típusú” pályázat nyerteseként, felújítási kötelezettséghez kötötten vált bérlőjévé a tárgyi lakásnak. A lakásra megkötött egy év határozott időre szóló bérleti jogviszonya 2015. augusztus 31. napjáig szólt. Tekintettel arra, hogy ..... a lakás felújítási kötelezettségének határidőben és maradéktalanul eleget tett, részére a tárgyi lakás – a már eltelt egy év figyelembevételével – 5 évre határozott időre szólóan, majd 2019. szeptember 1. napjától ismételt 5 év határozott időre került bérbeadásra.

Bérlő 2017. április 10. napján nyújtott be pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK) felé, amelyben – 86 éves, azóta már elhunyt édesanyja egészségi állapotára, valamint az ingatlan földszinti elhelyezkedéséből adódó, kedvezőtlen adottságaiból eredő műszaki jellegű problémákra tekintettel – a jelenlegi dohos, vizes bérleménye helyett másik, és nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérte. Bérlő kérelmét azóta is fenntartja, amelyet a minőségi lakáscserével összefüggő, jogszabályban meghatározott feltételek vállalása mellett, a 2018. december 19. napján felvett jegyzőkönyvben megerősített.

Aktuális kimutatásunk szerint a bérlőnek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint bérbeadóval – szemben, a Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti lakás bérletével kapcsolatban 2020. június 30. napjáig, 27.982,- Ft összegű lejárt fizetési határidejű lakbér- és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék tőketartozása áll fenn. Bérlővel szemben magatartási probléma nem merült fel. A bérlemény – a körülményekhez képest – karbantartott és a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatát biztosítja. A bérlő nyilatkozata alapján, a cserelakásba a testvére költözne vele.

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlő által korábban benyújtott igazolások alapján a közműszolgáltatók felé tartozása nem állt fenn.

S  
8

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – figyelemmel a bérlő által megfogalmazott indokokra – felújításra került a 1000 hrsz. alatt felvett ingatlanban található Budapest VIII. kerület, ... szám alatti 2 szobás, komfortos komfort fokozatú, 48,23 – az ingatlanforgalmi szakvéleményben kerekítve 48 – m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati lakás.

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

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlő által elfogadott Budapest VIII. kerület, ... szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 48 m<sup>2</sup> alapterületű lakás forgalmi értéke (482.496,- Ft/m<sup>2</sup>) kerekítve: **23.160.000,- Ft**

a jelenlegi, Budapest VIII. kerület, ... szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, – bérleti szerződés szerint – 33,30 m<sup>2</sup> – az ingatlanforgalmi szakvéleményben kerekítve 34 m<sup>2</sup> – alapterületű lakás forgalmi értéke (512.632,- Ft/m<sup>2</sup>) kerekítve: **17.430.000,- Ft**

**Különbözet: 5.730.000,- Ft**

(Megjegyzés: a Budapest VIII. kerület, ... szám alatti lakásra, valamint a Budapest VIII. kerület, ... szám alatti lakásra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket 2019. január 14. napján a bérlő által felkért CPR-Vagyoneértékelő Kft. készítette el. A fent jelölt forgalmi értékeket Bártfai László igazságügyi szakértő 2020. január 20. napján felülvizsgálta, valamint aktualizálta és a forgalmi értékek ez alapján kerültek meghatározásra.)

A ... hrsz. alatt felvett természetben Budapest VIII. kerület, ... szám alatt található – nem HVT területen elhelyezkedő – épület 100%-ban Önkormányzati tulajdonban van. Az épületben összesen 16 db lakás van, amelyből jelenleg az előterjesztés tárgyát képező cserelakással együtt az üres lakások száma 5 db.

A bérlő az általa jelenleg lakott lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 11.513,- Ft/hó összegű költségelvű bérleti díjat fizet.

A Budapest VIII. kerület, ... szám alatti komfortos komfortfokozatú lakás költségelvű bérleti díja – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg: 21.345,- Ft/hó.

A fent leírtakra tekintettel, a Budapest VIII. kerület, ... szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 33,30 m<sup>2</sup> alapterületű lakás tekintetében ... bérlő bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, bérlő részére a Budapest VIII. kerület, ... szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 48 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan cserelakásként történő bérbeadásának jogszabályi akadálya van, tekintettel arra, hogy bérlőnek a lakás bérletével kapcsolatban lejárt fizetési határidejű hátraléka áll fenn.

... 2020. június 10. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

## II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés 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. 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 hatáskörökből;”

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 részletet 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

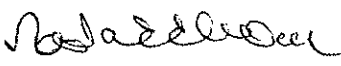
**Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjéről**

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a ..... hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 33,30 m<sup>2</sup> alapterületű lakásra ..... bérlővel fennálló bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a ..... hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 48,23 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához ..... részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2020. július 28.

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

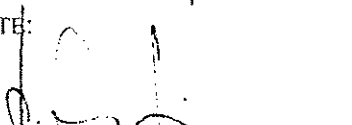
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAHAJ NIKOLETTA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

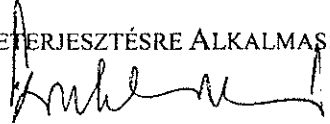
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
HERMANN GYÖRGY  
A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Lakásgazdálkodási Iroda
--

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

## Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

## Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	466.029,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	15.840.000,- Ft
Dátuma:	2019.01.14.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.01.22.

## Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	Benczi János

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

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

## \*Aktualizálás:

+ 10 %
--------

## \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	512.632,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	17.430.000,- 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. január 20.

*Bártfai László*  
Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

ÉRKEZETT

2019 JAN 28.

R

Nahaj U.  
X

2019-01-29

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-177

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2019 JAN 28	HI: 0
érkezési száma:		
iktató szám:	JG-309/11/2019	
ügyintéző:	UU	JG-136/2018
melléklet		lap   E:

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest,



szám alatti

hatsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. január

Független | Megbízható | Értékmérő

CG

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-177
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest,
Helyrajzi száma	:
Ingtalan megnevezése	: lakóház, udvar
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	: 829 m <sup>2</sup>
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	: 34 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 466 029 Ft/m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **15 840 000 Ft**  
azaz **Tizenötmillió-nyolcszáznegyvenezer- 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.

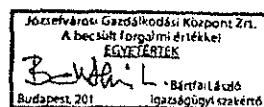
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	: n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. január 8.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. január 14.

2019 JAN 22



CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-042  
www.cprertekelo.hu

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

2. oldal  
G F

**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

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

**2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

**3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA**

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budape.
Tulajdoni lap szerinti telek területe:	829,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: A T-82915 számú térrajz alapján 1464 m<sup>2</sup> átjegyezve a ~~~ hrsz. számú ingatlanra; VezetékJog 8 m<sup>2</sup>, 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 [ ] negyed kerületrészében, a [ ] közötti szakaszon fekszik, a [ ] utcában. A kétirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcarronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek, a ház közvetlen szomszédságában egy sportudvar üzemel.

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

Villamos  Autóbusz  Trolibusz  Metro/Földalatti  Vasút

8  
3. oldal  
SP



#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület homlokzata a Magdolna projekt III. keretében 2014-ben megújult. A 20 lakásos épület utcafronton álló, belső udvaros, lakóház, udvarként nyilvántartott. A befoglaló épület 1897-ben épült, téglá hosszfalas pince + földszint + 2 emelet kialakítással, lift nincs az épületben.

A vizsgált lakás a földszinten helyezkedik el, megközelítése a belső udvarról lehetséges. Elosztása szerint 1 szobás, fűtése gázkonvektoros, melegvízellátása villanybojleres. A lakásban gázóra, vízóra, villanyóra kiépített. Felújítva az épülettel egy időpontban történt. A bérlő 2014-ben szellőzőrácsokat építtetett be, valamint festést végzett.

A lakás jó állapotúnak mondható, kisebb vizesedések láthatóak. A nyílászáró faszerkezetű thermo üvegezésű, belmagasság 3, 80 m. A szoba burkolata laminált parketta, a többi helyiségben kerámia lapok vannak.

#### Épület:

Épület építési éve:	1897	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújított
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

#### Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámia	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, fa szerkezetű ablakok thermo üvegezéssel	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,80 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:	víz-gáz-villany	átlagos
Felújítás éve:	2014	
Felújítás tárgya:	belső felújítás, burkolatok, nyílászárók, szaniterek	
<b>Ingyatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

#### Megjegyzés:

A lakás kellően karbantartott, szép állapotú.

#### 4.3. Épületdiagnosztika

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

**Ház:**

A ház utcai homlokzati felújítása a Magdolna Negyed Program III. keretén belül 2014-ben történt.

**Lakás:**

A lakásban kisebb vizesedések láthatóak, egyéb épületszerkezeti hibák nem tapasztalhatók.

**Bérlői megjegyzés:**

A bérlő 2014-ben szellőzőrácsokat építtetett be, valamint festést végzett.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	kerámia	festett	10,13 m <sup>2</sup>	100%	10,13 m <sup>2</sup>
kamra	kerámia	festett	1,11 m <sup>2</sup>	100%	1,11 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	kerámia	csempézett+festett	2,86 m <sup>2</sup>	100%	2,86 m <sup>2</sup>
szoba	laminált	festett	17,15 m <sup>2</sup>	100%	17,15 m <sup>2</sup>
előszoba	kerámia	festett	2,58 m <sup>2</sup>	100%	2,58 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>33,83 m<sup>2</sup></b>		<b>33,83 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>34 m<sup>2</sup></b>		<b>34 m<sup>2</sup></b>

**Megjegyzés:**

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
  2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
  3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
  4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
2,9%+1,5-4,0%+1,5%+1,0%=6,9%, kerekítve 7,0% (lakások)-7,5-9,5% (egyéb). (2018. 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 becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dankó utca 20. (fsz. 3.)	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Dankó	VIII. ker., Teleki László	VIII. ker., Karácsony Sándor u.
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	34	44	30	48	52	47
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		23 000 000	16 500 000	25 900 000	23 900 000	25 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2019	2018	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		470 455	495 000	485 625	413 654	495 957
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		2%	-1%	3%	4%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-3%	-3%	0%	-3%	-3%
általános műszaki állapot		0%	3%	-5%	10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-3%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl. vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	-3%	0%	0%
ház műszaki állapota		5%	0%	0%	0%	5%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>2%</b>	<b>-11%</b>	<b>-7%</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		479 864	441 540	450 660	449 228	508 852
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>466 029 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>15 844 986 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>15 840 000 Ft</b>				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolna negyedben, 1. emeleti, 1 szobás, elektromos fűtésű, jó műszaki állapotú lakás, átlagos házban. ingatlan.com/27389364
2. adat: Magdolna negyedben, 1. emeleti, 1 szoba cirkó fűtéses lakás, a ház jó állapotban van, a lakás közepes, galériázott. ingatlan.com/27257425
3. adat: Magdolna negyedben, földszinti 2 szoba felújított, gázkonvektoros galériázott lakás, rendezett felújított házban. ingatlan.com/28297847
4. adat: Magdolna negyedben, 3. emeleti liftes házban, 1+1 szoba felújítandó, gázkonvektoros lakás, rendezett jó házban. ingatlan.com/27591192
5. adat: Magdolna negyedben, 4. emeleti liftes házban, 1+2 szoba jó állapotú, gázkonvektoros lakás, rendezett házban. ingatlan.com/28139603

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

15 840 000 Ft

azaz Tizenötmillió-nyolcszáznegyvenezer- 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 <sup>2</sup> ):	34	31	35	27
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	100 000	105 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 613	2 571	3 500
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-3%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-3%</b>	<b>-5%</b>	<b>-6%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 527 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 445 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 301 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 758 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

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

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		2 758 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 012 738 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	5%	50 637 Ft
Igazgatási költségek:	2%	20 255 Ft
Egyéb költségek:	5%	50 637 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>121 529 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		891 209 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>12 730 000 Ft</b>

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**12 730 000 Ft**

azaz Tizenkettőmillió-hétszázharmincezer- 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 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:	15 840 000 Ft	100%	15 840 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 730 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>15 840 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 840 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkre (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékeit ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest,**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **15 840 000 Ft**  
 azaz **Tizenötmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. január 8.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. január 14.

## 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"/>



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 40700/6/2019

2019.01.09

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 53

Belterület ... 4 helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII. KER.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min. o

terület

ha m<sup>2</sup>

kat. t. jöv.

k. fill.

alváltási adatok

kat. jöv.

ha m<sup>2</sup> k. fill.

- Kivett lakóház, udvar

0

829

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XLIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FOLGÁRMESTERI HIVATALA

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 202214/1/2008/08.09.24

- t-82915 számú térrajz alapján 1464 m<sup>2</sup> átjegyzésre került a 35315 hrsz-ú ingatlanra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.09.27

VezetékJog

8 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, VMB-160/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 77

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

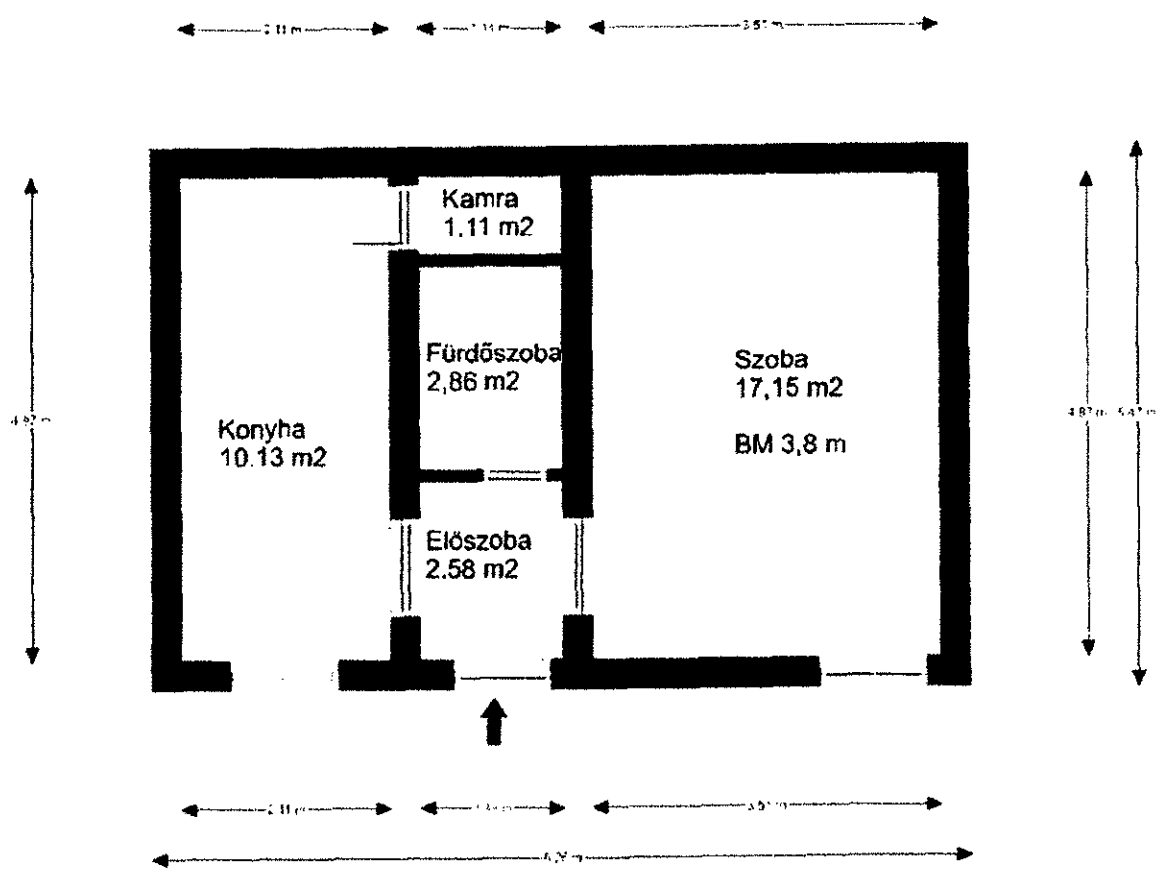
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkeznek

17

<b>ALAPRAJZI MELLÉKLET:</b>	
1086 Budapest	<b>EPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.</b> TUDOMÁNYOS VEGYÉSZETI ÉRTÉKELÉS

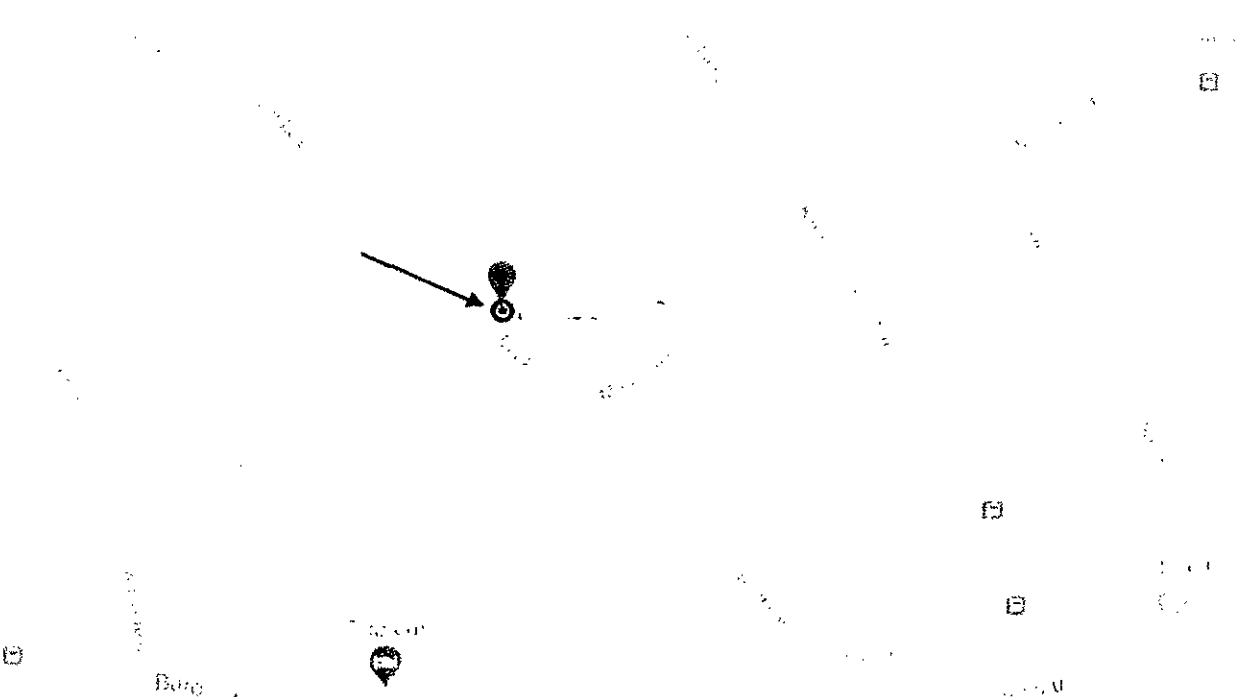


18  
 9  
 0

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest,

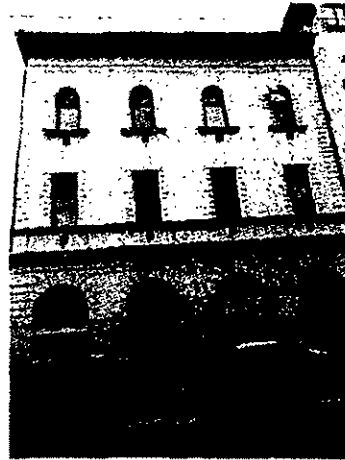
OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.  
TÜBBÉRTES VÉGBÍRÓK ÉRTÉKELÉSE



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. belső udvar

19  
8

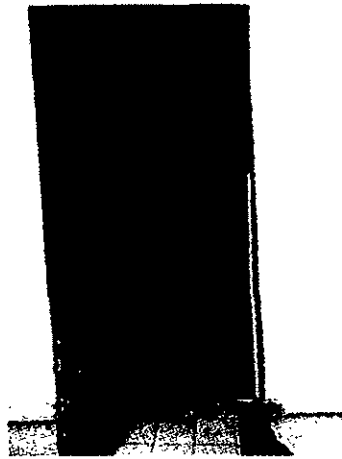
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest,

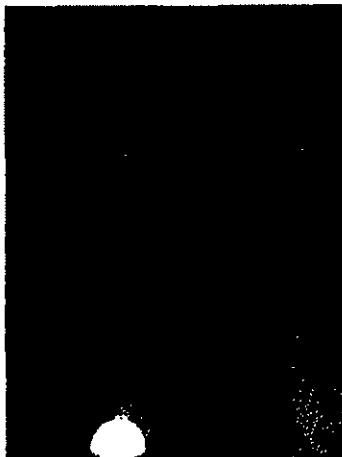
OPR-VAGYONTEREKELO KFT.  
TÜZELTÉR, VEGETÁRIÓ, ÉRTÉKELÉS



06. lépcsőház



07. bejárat



08. mennyezet (konyha)



09. konyha



10. kamra



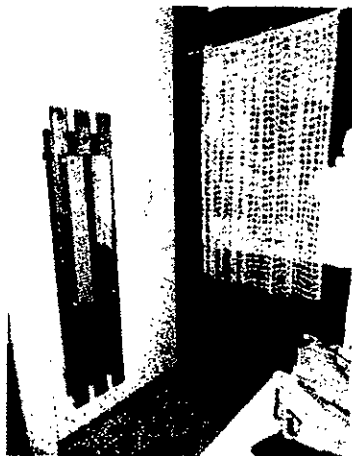
11. konyha

20  
G  
Q

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest.

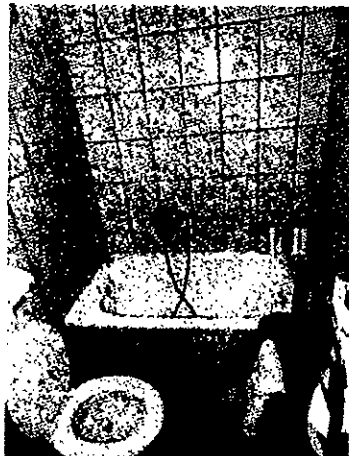
CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.  
FÜGGETLEN VÉGBÍZATOS ÉRTÉKELÉS



12. előszoba



13. fürdőszoba



14. fürdőszoba



15. villanybojler



16. szoba

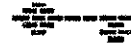


17. szoba

21  
C

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest



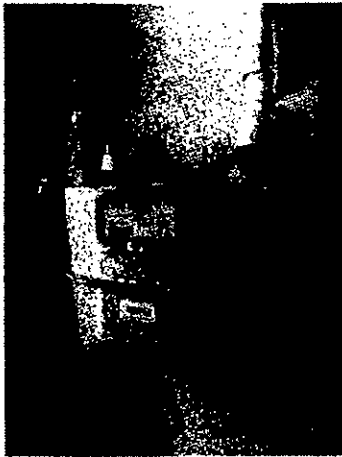
GPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.  
RUGGEREN VILÉRI-430 ÉRTÉKELŐ



18. udvarra néző thermo üvegezésű ablak



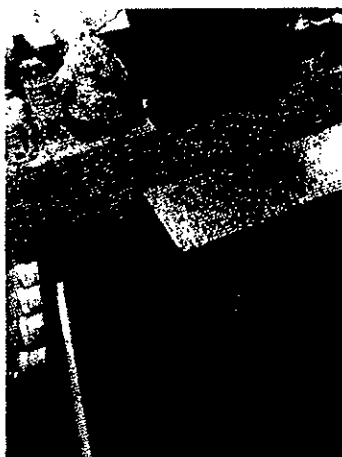
19. szoba



20. gázóra



21. villanyóra



22. gázkonvektor



23. vízóra

22 /

So

## 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-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	438.633,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	21.050.000,- Ft
Dátuma:	2019.01.14.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.01.22.

## Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres lakás

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

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

## \*Aktualizálás:

+ 10%
-------

## \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	..... 482.496,- ..... Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	..... 23.160.000,- ..... 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. január 20.

Bártfai László  
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

23.  
S  
Q

ÉRKEZETT

2019 JAN 28.

R

Nahaj U.  
J

2019-01-29

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-178

Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
Beérkezési dátum:	2019 JAN 28.	HI: 2019.01.28.
Ciklusszáma:		0
Iktató szám:	JG-310/1/2019	
ügyintéző:	NK	JG-174/2019
meléklet:		lap E:

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest,



szám alatti

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. január

Független | Megbízható | Értékmérő

S<sup>24</sup>  
Q



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-178
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:
Helyrajzi száma	:
Ingatlan megnevezése	: lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	: 1168 m <sup>2</sup>
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	: 48 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 438 633 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. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **21 050 000 Ft**  
azaz **Huszonegymillió-ötvenezer- 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.

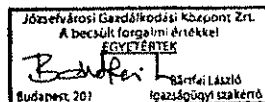
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	: n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. január 8.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. január 14.

2019 JAN 22.



CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1082 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-2-42  
www.cpr.hu

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:                      Ingatlanvagyoneértékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:                                      nincs beírás  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint):  
 Tulajdoni lap szerinti telek területe:              1168,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma:  
 Ingatlan megnevezése:                                lakóház, udvar, gazdasági épület  
 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 12 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: Elmű.

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvin negyed kerületrészében, a Nap utca és a Kis Stáció utca közötti szakaszon fekszik, párhuzamosan a József körúttal, a | . Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos       Autóbusz       Trolibusz       Metro/Földalatti       Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület utcafrontra épített 3 tömbből áll. A vizsgált lakás a 'C' épület földszinti részén helyezkedik el, amely a telek jobb oldali részén áll. A földszinti lakás a belső udvarról megközelíthető meg, egyeletlen magasságú lépcsőfokokon keresztül. Az épület eredetileg műhely épület volt, ebből alakítottak ki szintenként 1-1 lakást. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszfalas pince, földszint + 1 emelet kialakítással, homlokzata romos állapotú. A felmenő falazat kisméretű téglá.

A melegvíz-ellátás kéményre kötött FÉG V4 típusú átfolyós vízmelegítőről történik, a fűtés pedig gázüzemű Héra cserépkályháról, ami a két szoba közé került beépítésre. A burkolatok és felület képzések átlagosak, a nyílászárók gyengék. Elosztását tekintve előszoba, 2 szoba, konyha, zuhanyzó, külön wc, közlekedő. A lakáshoz tartozik egy 4,5 m<sup>2</sup>-es alacsony belmagasságú lépcsőház alatti rész, ami nem számít bele a hasznos alapterületbe.

A lakás víz-, villany- és gázórával rendelkezik.

Összességében a lakás felújítást igénylő, felújítandó-romos épületben lévő lakás.

#### Épület:

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

#### Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, fa szerkezetű gerébtokos ablakok	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,60 m (lépcsőház alatti helyiség belmagassága alacsony)	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázüzemű Héra cserépkályha	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	FÉG V4 típusú átfolyós vízmelegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz-gáz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	víz-gáz-villany	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingyatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

#### Megjegyzés:

A fűtés korszerűsítést igényel.

#### 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 megrögyött, hullámos, a cserépfedés előregedett, az oromfal repedezett, a téglák között rések láthatóak. A lábazati rész felázott, valószínűleg az elégtelen vízszigetelés okán. A homlokzat vakolatlan, romos, a kapualj szintén. Teljesen elhanyagolt, rossz állapotú ház.

#### Lakás:

A konyhában illetve a szobában kisebb beázások láthatók, valamint a lábazati részen felázás nyomai fedezhetők fel.

#### Bérlői megjegyzés:

A lakásban nem lakik senki.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett	16,40 m <sup>2</sup>	100%	16,40 m <sup>2</sup>
szoba	parketta	festett	14,57 m <sup>2</sup>	100%	14,57 m <sup>2</sup>
előszoba	kerámia	festett	2,23 m <sup>2</sup>	100%	2,23 m <sup>2</sup>
konyha	kerámia	festett+csempe	12,25 m <sup>2</sup>	100%	12,25 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	1,38 m <sup>2</sup>	100%	1,38 m <sup>2</sup>
közlekedő	kerámia	festett	0,60 m <sup>2</sup>	100%	0,60 m <sup>2</sup>
wc	kerámia	festett+csempe	0,80 m <sup>2</sup>	100%	0,80 m <sup>2</sup>
lépcsőház alatti helyiség	parketta	festett (alacsony belmagasság)	4,50 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció					0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>52,73 m<sup>2</sup></b>		<b>48,23 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>53 m<sup>2</sup></b>		<b>48 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
  2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
  3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
  4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
2,9%+1,5-4,0%+1,5%+1,0%=6,9 %, kerekítve 7,0% (lakások)-7,5-9,5% (egyéb). (2018. 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 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:	1082 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> ):	48	54	59	47	46	41
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		39 500 000	31 500 000	24 900 000	27 900 000	26 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		658 333	480 508	476 809	545 870	590 488
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		1%	1%	0%	0%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	10%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-3%	0%	-5%	0%	-5%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	0%	0%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		-10%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-29%</b>	<b>-11%</b>	<b>-12%</b>	<b>-22%</b>	<b>-23%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		464 783	428 133	419 115	424 687	456 447
Fajlagos átlagár:		438 633 Ft/m <sup>2</sup>				
ingatlan becsült piaci értéke:		21 054 384 Ft				
ingatlan értéke kerekítve:		21 050 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyedben felújított liftes házban, 2 szobás átlagos állapotú, cirkó fűtéssel ellátott lakás, mfsz-i elhelyezkedéssel. Ingatlan.com/.
2. adat: Corvinnegyedben átlagos házban, 2 szobás közepes állapotú, gázkonvektoros lakás, 2. emeleti elhelyezkedéssel. Ingatlan.com/.
3. adat: Corvinnegyedben átlagos házban, 2 szobás közepes állapotú, gázkonvektoros lakás, 2. emeleti elhelyezkedéssel. Ingatlan.com/.
4. adat: Corvinnegyedben átlagos házban, 1 szobás felújítandó állapotú, gázkonvektoros fűtéses lakás, földszinti fekvéssel. Ingatlan.com/.
5. adat: Corvinnegyedben átlagos házban, 1 szobás közepes állapotú, konvektoros fűtéssel ellátott lakás, 3. em-i. elhelyezkedéssel. Ingatlan.com/.

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

21 050 000 Ft

azaz Huszonegymillió-ötvenezer- Ft .

G

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, ("C	VIII. ker., ..	VIII. ker., ..	VIII. ker.,
ingatlan megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	48	53	58	55
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		150 000	160 000	135 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 547	2 483	2 209
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-3%	-3%	-3%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-7%</b>	<b>-6%</b>	<b>-7%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 369 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 334 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 063 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 255 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Összehasonlító adatok leírása:**

1. adat: Corvinnegyed, 1. emeleti jó állapotú, 1+2 szobás lakás. Fűtése távhőről megoldott. Ingatlan.com/
2. adat: Corvinnegyed, 1. emeleti jó állapotú, 2 szobás lakás. Fűtése gázüzemű cirkórról megoldott. Ingatlan.com/
3. adat: Corvinnegyed, 1. emeleti jó állapotú, 1+1 szobás lakás. Fűtése gázüzemű cirkórról megoldott. Ingatlan.com/

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		2 255 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>1 168 992 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	35 070 Ft
Igazgatási költségek:	2%	23 380 Ft
Egyéb költségek:	5%	58 450 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>116 899 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 052 093 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>15 030 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**15 030 000 Ft**

azaz Tizenötmillió-harmincezer- Ft .



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a 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:	21 050 000 Ft	100%	21 050 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	15 030 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>21 050 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

21 050 000 Ft

azaz, Huszonegymillió-ötvenezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe:

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **21 050 000 Ft**  
 azaz **Huszonegymillió-ötvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. január 8.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. január 14.

## 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"/> |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafok ut 59-1519 Budapest, Pf. 415

Cím: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - szénle másolat

Megrendelés szám: 40510/6/2019

2019.01.09

Szektör : 51

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER.

IRRESZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

nánelési név/kiadott megnevezés/

min o

terület kat t. jog. adó tály. adatok

ha m<sup>2</sup>

k. fill.

kat sor

ha m<sup>2</sup> k. fill.

Épített lakóház, árnyéki, gazdasági épület

U

1109

U. III

IRRESZ

3. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzé határozat, ékezetes idő: 240817/1094/1094 12.00

jogszám: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: JOSEFVÁROSI KORMONYHIVATAL

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

IRRESZ

1. bejegyzé határozat, ékezetes idő: 141741/2/2012/12.07.13

Vezetéknév

12 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, VMS-117/2012

jogállás:

név: ELNŐ BALOGYI PÉTER

cím: 1112 BUDAPEST VIII. KER. Váci ut 72-74

TULAJDONILAP 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

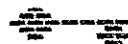
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

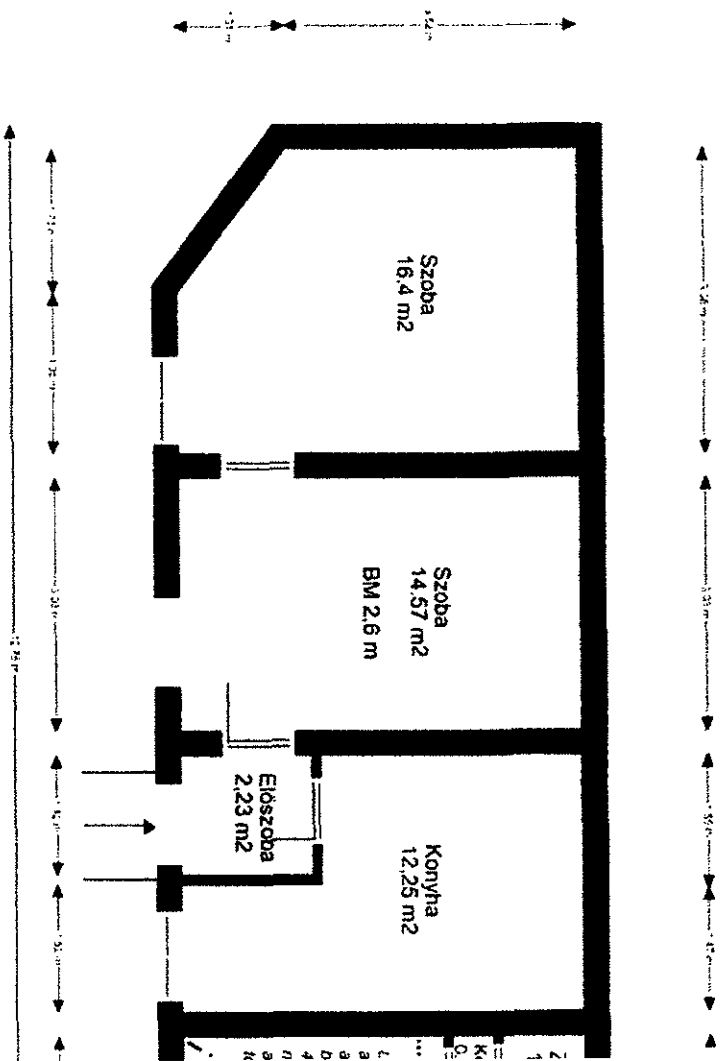
35  
F  
A

**ALAPRAJZI MELLÉKLET:**

1082 Budapest



CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.  
FÜGGŐLEK: VEEBIZ-4TC ÉPÍTÉSKÉP







06. kapualj



07. belső udvar



08. „C” épület



09. romos homlokzat



10. romos feljáró



11. növényzettel benőtt falazat

FOTÓMELI ÉKLET:

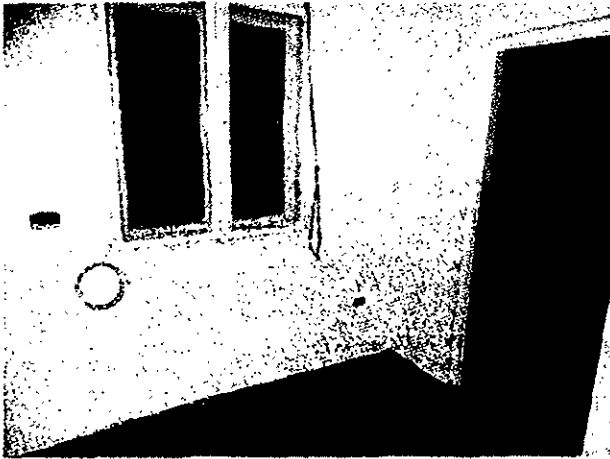
CPI-VAGYONTEREKLŐ KFT,  
SÜGGERLÉN VEGYÉZHATÓ ÉPÍTMÉNYEK



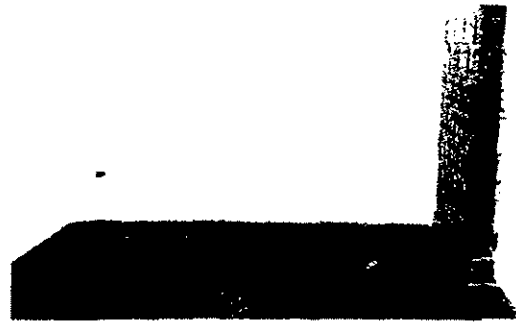
12. bejárat



13. kisebb szoba



14. fa szerkezetű nyílászáró



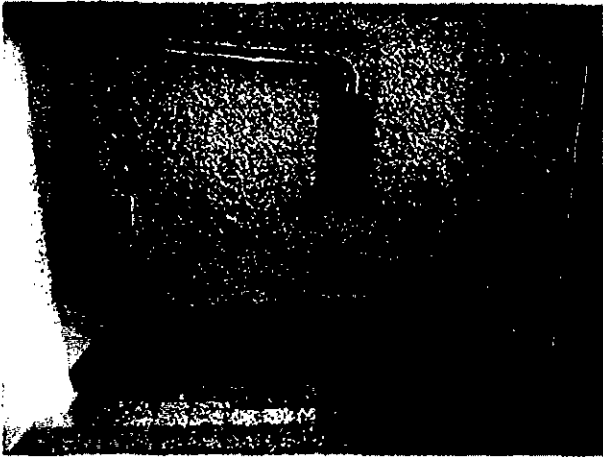
15. nagyobb szoba



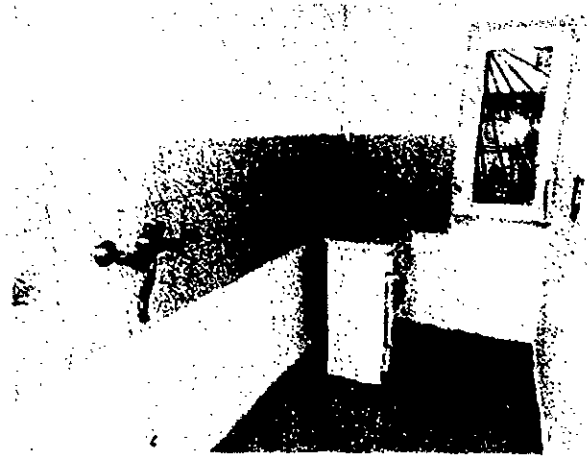
16. nagyobb szoba



17. előszoba



18. étkező, FÉG vízmelegítő



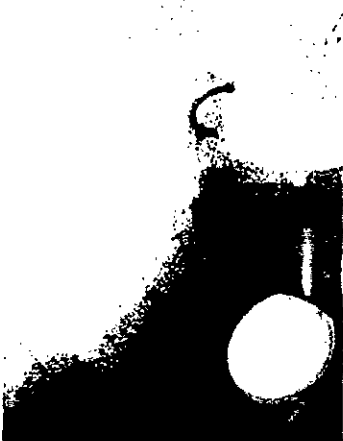
19. konyha



20. mennyezeti beázás



21. zuhanyzó



22. külön wc



23. lépcsőház alatti rész (tároló)

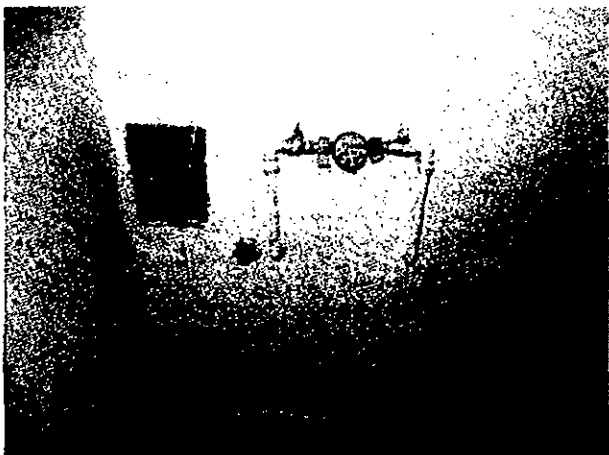
10  
A  
A



FOTÓMELLÉKLET:

.....

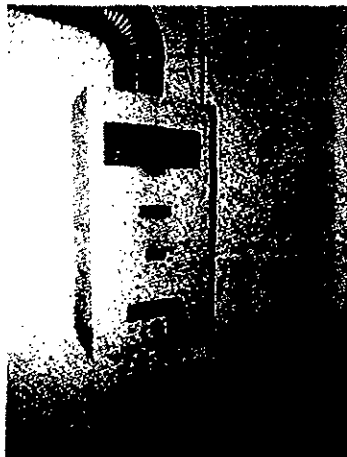
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.  
FÜGGETLEN VÉGBÍRÁTI ÉRTÉKELŐ



24. vízóra



25. gázóra



26. FÉG V4 típusú átfolyós vízmelegítő



27. villanyóra

41  
G  
Q

