

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2020. szeptember 22-ei ülésére

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

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, szám alatti lakás értékbecslése

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

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

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A hrsz. szám alatt felvett – 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő épületben található – Budapest VIII. kerület, szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú 67,69 m² alapterületű lakás bérlői Haller József és Haller Józsefné (továbbiakban: bérlők). Bérlőkkel a lakásban két felnőtt gyermekük lakik együtt életvitelszerűen.

..... a lakásnak állampolgárok közti csere útján váltak a bérlőivé. Bérlőknek a tárgyi lakásra 2006. április 26. napjától fennálló lakásbérleti szerződésük határozatlan időre szól.

Bérlők 2017. március 8. napján nyújtottak be pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben a jelenlegi 2 szobás – rossz műszaki állapotú lakásuk helyett, az életvitelszerűen együtt lakó családtagok számára is tekintettel, az életkörülményeinek javítása érdekében – két külön lakás bérbeadását kérelmezték. Bérlők kérelmüket azóta is fenntartják, amelyet a minőségi lakáscserével összefüggő, jogszabályban meghatározott feltételek vállalása mellett, a 2019. szeptember 18., valamint a 2019. november 25. napján felvett jegyzőkönyvi nyilatkozataikban megerősítettek.

A Budapest VIII. kerület, alatti épület megépítésekor helytelenül alakították ki a szennyvízelvezetési rendszert, amely több lakást is érint. Az alagsorban elhelyezkedő két lakás bejáratával majdnem szemben – szinte azonos szintmagasságban – alakították ki az épület központi szennyvízátemelő gyűjtőaknáját, amely minden nagyobb esőzés alkalmával megtelik és előnti szennyvízzel mindkét lakást. Tekintettel arra, hogy az épület szennyvízelvezető hálózatának lényeges átalakítására lenne szükség ahhoz, hogy mindkét alagsori lakást gazdaságilag érdemes lenne helyreállítani, a jelen műszaki állapotukban lakhatatlan alagsori lakások évek óta üresen állnak.

A bérlők által lakott félemeleti ingatlan az érintett alagsori lakások egyike felett helyezkedik el. Az alattuk lévő, használaton kívüli lakást az elmúlt években több alkalommal öntötte el a szennyvíz. A szennyvíz felszívódott a falakba, amely érinti bérleményüket is. A bérbeadó szervezet a bérleményen belüli vakolat többszöri cseréjével igyekezett a problémát orvosolni, de minden megtett intézkedése ellenére, hathatós és végleges eredményt nem sikerült elérni.

Bérlők a cserelakások iránti igényüket továbbra is fenntartják és a jelenlegi bérleményük helyett, kérik az általuk megtekintett és elfogadott cserelakások bérbeadását.

Aktuális kimutatásunk szerint a bérlőknek a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint bérbeadóval – szemben, a Budapest VIII. kerület,

Sp

szám alatti lakás bérletével kapcsolatban a mai napig lakbér- és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékuk nem áll fenn. A családdal szemben magatartási probléma nem merült fel, a bérlemény – a körülményekhez képest – karbantartott és bérlők a lakás rendeltetésszerű használatát biztosítják.

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlők által benyújtott igazolások alapján a közműszolgáltatók felé tartozásuk nincs.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – figyelemmel a bérlők által megfogalmazott indokokra – felajánlásra került a 3. hrsz.-ú – társasházi – épületben található Budapest VIII. kerület, 3. szám alatti 1 + félszobás, komfortos komfortfokozatú, 44 m² alapterületű, valamint a 4. hrsz.-ú. – 100% önkormányzati tulajdonban lévő – épületben található Budapest VIII. kerület, 4. szám alatti 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 28 m² alapterületű önkormányzati lakás.

Bérlők a lakásokat megtekintették, és megtekintett állapotban elfogadták. A lakások értékebecslését saját költségen elkészítették.

Bérlők a minőségi lakáscsere kapcsán írásban nyilatkoztak arra vonatkozóan is, hogy a Budapest VIII. kerület, 3. számú 1 + félszobás, komfortos komfortfokozatú, 44 m² alapterületű lakásba Ők, valamint felnőtt fiú gyermekük, míg a Budapest VIII. kerület, 4. szám alatti 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 28 m² alapterületű önkormányzati lakásba remény lányuk, költözik.

a Budapest VIII. kerület, 3. szám alatti lakásban 2006. május 17. napja óta állandó bejelentett lakcímmel rendelkezik, és a rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható, hogy azóta szüleivel lakik együtt életvitelszerűen a lakásban.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlők által elfogadott Budapest VIII. kerület, 3. szám alatti 1 + félszobás, komfortos komfortfokozatú, 44 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (510.357,- Ft/m²) kerekítve: **22.460.000,- Ft**

a szintén elfogadott Budapest VIII. kerület, 4. szám alatti, 1 szobás, 28 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás forgalmi értéke (584.598,- Ft/m²)

kerekítve: **16.370.000,- Ft**

A két lakás forgalmi értéke kerekítve, összesen: 38.830.000,- Ft

A jelenlegi, Budapest VIII. kerület, 4. szám alatti – bérleti szerződés szerint – 67,69 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos lakás forgalmi értéke (457.357,- Ft/m²)

kerekítve: **31.100.000,- Ft**

különbözet: **7.730.000,- Ft**

A különbség 50 %-a: 3.865.000,- Ft

(Megjegyzés: a Budapest VIII. kerület, 4. szám alatti, valamint a Budapest VIII. kerület, 3. szám alatti, továbbá a Budapest VIII. kerület, 4. szám alatti lakásokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket a bérlő által felkért CPR-Vagyoneértékelő Kft 2019. november 4. napján készítette el. A fent jelölt forgalmi értékeket Bártfai László igazságügyi szakértő 2020. április 30. napján felülvizsgálta és a forgalmi értékek az alapján kerültek meghatározásra.)

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlők a Lakásrendelet által előírt, a három lakás közötti forgalmi érték különbség 50 %-át kitevő 3.865.000,- Ft összeg megfizetését, valamint, az elfogadott lakások felújítását és lakhatóvá tételét 2019. november 25. napján tett nyilatkozatukban vállalták.

A 4. hrsz. alatt felvett – HVT területen elhelyezkedő – Budapest VIII. kerület, 4. szám alatti ingatlan Társasház. Az épületben összesen 8 darab lakás van még önkormányzati tulajdonban, amelyből a jelen előterjesztés tárgyát képező cserelakással együtt, összesen 3 darab üres lakás van. A lakásra megállapított közös költség összege: 15.960,- Ft.

GP

A minőségi lakáscsere kapcsán bérbe adni kívánt, Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás HVT területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. a cserelakás bérbeadásához hozzájárult.

A hrsz. alatt felvett – nem HVT területen elhelyezkedő – Budapest VIII. kerület, szám alatti ingatlan, 100 %-ban önkormányzati tulajdonú. Az épületben összesen 30 darab lakás van, amelyből a jelen előterjesztés tárgyát képező cserelakással együtt, összesen 3 darab üres lakás van.

A bérlők az általuk jelenleg lakott lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 26.961,- Ft/hó összegű bérleti díjat fizet.

A Budapest VIII. kerület szám alatti komfortos komfortfokozatú lakás költségelvi bérleti díja – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg: 12.170,- Ft/hó. A Budapest VIII. kerület, szám alatti összkomfortos komfortfokozatú lakás költségelvi bérleti díja – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg: 16.565,- Ft/hó.

A fent leírtakra tekintettel, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 67,69 m² alapterületű lakás tekintetében 1

..... bérlőtársakkal fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, részére a Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 28 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását, 5 év határozott időre, valamint bérlőtársak részére a Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 + félszobás, komfortos komfortfokozatú, 44 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását, határozatlan időre azzal a feltétellel, hogy a bérlők a leadásra kerülő bérleményüket rendeltetésszerű állapotban adják át a cserelakások birtokbavételét követő, maximum 90 napon belül.

A cserelakások lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségen – a bérlők feladata, amelyet beruházási megállapodásban kötelesek vállalni. Bérlők legkésőbb a Budapest VIII. kerület, szám alatti, valamint a Budapest VIII. kerület,

..... szám alatti lakásokra vonatkozó bérleti szerződés megkötéséig kötelesek – a visszaadott és a bérbe adandó lakások forgalmi érték különbözetének 50 %-át kitevő 3.865.000,- Ft-ot – megfizetni.

..... 2020. június 8. napján, Haller Krisztina leendő bérlő pedig 2020. szeptember 3. napján tett nyilatkozataikkal hozzájárultak a döntéshozatal során a személyes adataik 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: pályázaton kívüli minőségi lakáscserével a bérlők és családtagjaik életkörülményeiben való pozitív változás lehetővé tétele.

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 lakásokat nem fog tudni Társaságunk felajánlani részére.

A Tisztelt Bizottság döntése alapján, a bérlők által – forgalmi értékkülönbözet címen – megfizetett 3.865.000,- Ft az Önkormányzat bevételeit képezi. Az Önkormányzat vagyonában további pozitív változás is történik, hiszen a bérbe adandó lakás értéke a felújítással nő, és a két lakás után befizetett bérleti díj is kedvezőbb az Önkormányzatnak. 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, amely szerint dönt az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről.

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) és (8) bekezdései a kérelem benyújtásakor hatályos állapota szerint úgy rendelkeznek, hogy a Bizottság a bérbeadó szervezethez benyújtott bérlői kérelmek alapján, pályázaton kívül a bérlők részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg, a lakás bérlői és a velük életvitelszerűen legalább kettő év óta jogszerűen együtt lakó és lakásba be is jelentkezett gyermeke kérelmére külön-külön lakás is bérbe adható, ha a bérleti szerződés legalább két szobás lakásra szűnik meg, a lakáson nincsen lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék, és a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják, az általuk bérelt bérlemény leadása mellett.

A bérlők kötelesek a visszaadott lakás forgalmi értéke, és a bérbe adandó lakások forgalmi értékének összege közötti különbözet – amennyiben a bérbe adandó lakások forgalmi értékének összege nagyobb, mint a leadandó lakásé - 50 %-át megfizetni.

Tekintettel arra, hogy esetében új bérleti jogviszony jön létre, a hivatkozott rendelet 26. § (2) bekezdése alapján, vele a bérleti szerződés legfeljebb 5 évi határozott időre köthető 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. (IX.22.) 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. alatt felvett épületben a Budapest VIII. kerület, szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 67,69 m² alapterületű lakásra bérlőkkel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg a hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 + fél szobás, komfortos komfortfokozatú, 44 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához részére – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 12.170,- Ft/hó összegű költségelvű komfortos bérleti díjjal, határozatlan időre, valamint

a hrsz.-ú. Budapest VIII. kerület szám alatti 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 28 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához részére – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 16.565,- Ft/hó összegű költségelvű összkomfortos bérleti díjjal, 5 év határozott időre szólóan, az alábbi feltételekkel:

- a.) bérlők a leadásra kerülő bérleményüket rendeltetésszerű állapotban adják át a cserelakások birtokbavételét követő, maximum 90 napon belül.
- b.) a cserelakások lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségen – a bérlők feladata, amelyet beruházási megállapodásban kötelesek 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 ügyintézésével,
- bb) amennyiben a lakásban van gázüzemű készülék, akkor gáz fogyasztói hálózat szabványosítását, gáztervvel, gázmeóval, FŐGÁZ ügyintézésével,
- bc) amennyiben a lakásban van kéményhez kötött készülék, akkor a kémény szabványosítását (kéménybélelés + tisztítóidomok) FŐKÉTÜSZ ügyintézésével.

2.) a lakásbérleti szerződések megkötésének feltétele, hogy bérlok – a visszaadott és a bérbe adandó lakások forgalmi értékkülönbözetének 50 %-át kitevő 3.865.000,- Ft-ot – legkésőbb a Budapest VIII. kerület, szám alatti, valamint a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakásokra vonatkozó bérleti szerződések megkötésének napjáig kötelesek megfizetni.

3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodások és bérleti szerződések megkötésére.

4.) kötelezi hogy az 1.) pontban megjelölt lakások birtokbavételét követő legfeljebb 90 napon belül, az általuk jelenleg használt Budapest VIII. kerület, I szám alatti lakást ingóságaitól kiürítve, üresen, tisztán adják le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő:

- 1.) pont esetében: 2020. szeptember 22.,
- 2.) – 3.) pont esetében: 2020. október 30.,
- 4.) pont esetében:

..... szám alatti lakások 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. szeptember 14.



Nováczki Eleonóra

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: TERJÉK DOROTTYA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS, TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:



CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



HERMANN GYÖRGY

A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Lakásgazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Utca, házszám, emelet, ajtó: HRSZ:	Budapest, VIII. kerület Józsefvárosi Lakástulajdonosi Iroda 1
1	

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	457.357,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	31.100.000,- Ft
Dátuma:	2019.november.04.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.11.07.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres lakás

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	457.357,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	31.100.000,- 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. április 30.

Bárfai László
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

6

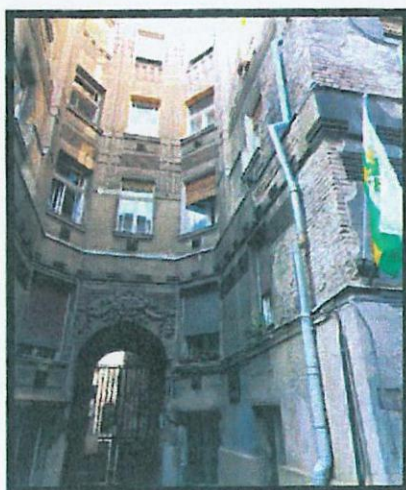
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2019-11-11	Hi: 0
érkezési szám:		
iktató szám:	LG-1331/10/2019	
ügyintéző:	RB.	
melléklet:	lap	E:

R
Lubus B.
2019-11-12

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-415

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



szám alatti

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. november

Független | Megbízható | Értékmérő

GF

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-415
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1
Helyrajzi száma	: 1
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar
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	: 991 m ²
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	: 68 m ² Fajlagos m ² ár: 457 357 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:

31 100 000 Ft

azaz **Harmincegymillió-egyszázezer- Ft.**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

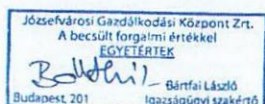
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. november 4.

2019 NOV 07.



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

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyoneértékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

8

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérő, 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:	991,0 m ²
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:	t-75704 ttszámú térrajz alapján a : helyrajzi számú ingatlan 985 m ² területéhez hozzájegyezve a helyrajzi számú ingatlanról 6 m ² terület; Vezetékjog 10 m ² nagyságú területre, jogosult: ELMŰ KFT.; Vezetékjog 8 m ² nagyságú területre, jogosult: ELMŰ KFT.; Vezetékjog 9 m ² nagyságú területre, jogosult: ELMŰ KFT.; Vezetékjog 25 m ² nagyságú területre, jogosult: ELMŰ KFT.
---------------------	--

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Magdolna negyed kerületrésztében, a Szűz utca és a Koszorú utca közötti részen fekszik, a Magdolna utcában. 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:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült. Érdekessége, hogy a kapubejárat nem az utcai homlokzattal egyvonalban lett kialakítva, hanem egy U alakú „belső” homlokzattól nyílik. Az épület falán márványtábla örökíti meg, hogy ebben a házban született és élt 1941-ig Trom Aladár, aki a vészkorszak idején zsidók életét mentette meg. A két épületszárnyból álló ház 100 % önkormányzati tulajdonú, mely nagyon rossz állapotú, romos homlokzattal rendelkezik.

A vizsgált ingatlan helyiségelosztása konyha, fürdőszoba, közlekedő, leválasztott bejáró, tároló, 2 szoba. A két nagyobb szoba egymásba nyílik. A kémény 2 éve felújításra került, valamint a bejárati ajtó és a konyhaablak 3 éve lett cserélve, melyek ráccsal védettek. A szobai ablakok az utcáfrontra néznek, redőnnel ellátottak, hagyományos gerébtokos szerkezetűek, műszaki állapotuk átlagos. A fürdőszobában és a konyhában kerámia lapburkolat, a többi helyiségben csaphornyos parketta látható. A parketta régi és kopott, felújításra szorul. A lakás fűtését gázkonvektor biztosítja, amely minden szobában és a konyhában is megtalálható, a fürdőszobában pedig egy gázüzemű fali fűtőberendezés biztosítja a fűtést. A melegvíz-ellátás átfolyós gáz vízmelegítőről megoldott. A lakásban egy hagyományos üzemelésű cserépkályha is kiépített, azonban ez feltételezhetően nem működik. Az ingatlan vízórával, gázórával és villanyórával rendelkezik, belmagassága 3,65 m.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében a lakás felújítandó állapotú, lakásként hasznosítható.

Épület:

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

Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	ráccsal védett fa szerkezetű bejárati ajtó, és hagyományos gerébtokos szerkezetű ablakok redőnnel ellátva	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,65 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	átfolyós gáz vízmelegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz-gáz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	gáz-villany-víz	átlagos
Felújítás éve:	2017 és 2016	
Felújítás tárgya:	2017 = kémény felújítása; 2016 = bejárati ajtó és konyhaablak cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A lakást folyamatosan festeni kell a penészesedés miatt.

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 teljesen leromlott műszaki állapotú, vakolathullás mindenhol látható, a díszítések hiányosak, az épület homlokzata elszürkült. Felújítva az elmúlt 20 évben biztosan nem volt. A kapualj díszburkolata kopott, a falakon és a lábazati részen vakolathullás tapasztalható, ahogyan a lépcsőház falzatán is, a felvizesedés következtében.

Lakás:

A lakás dohos és penészedés, amely az állandó festés ellenére sem szűnik meg, valószínű, hogy az elégtelen hőszigetelés, valamint az alatta lévő fűtetlen helység miatt.

Bérlői megjegyzés:

A felújításokat a bérlő végezte a saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	festett	17,43 m ²	100%	17,43 m ²
szoba	parketta	festett	22,55 m ²	100%	22,55 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	4,00 m ²	100%	4,00 m ²
félszoba	parketta	festett	4,22 m ²	100%	4,22 m ²
közlakedő	parketta	festett	7,25 m ²	100%	7,25 m ²
leválasztott bejáró	kerámia	festett	3,47 m ²	100%	3,47 m ²
konyha	kerámia	festett+csempe	8,77 m ²	100%	8,77 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			67,69 m ²		67,69 m ²
Összesen, kerekítve:			68 m ²		68 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni 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 módoként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. \text{ (2019. III. n.év)}$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységei 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:		VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Kőrös	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Alföldi
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	68	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		-9%	-5%	-5%	-8%	-6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	3%	3%	3%	3%
általános műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés)		0%	0%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-2%	-5%	-2%	-2%	-5%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-18%	-9%	-11%	-14%	-25%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		469 680	443 045	459 963	457 454	456 641
Fajlagos átlagár:		457 357 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		31 100 276 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		31 100 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, közepes/felújítandó állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/27039113
2. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, közepes állapotú, komfortos 1+1 szobás lakás, felújított házban, gázkonvektor és elektromos fűtés. ingatlan.com/29592644
3. adat: Orczynegyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos 2 szobás lakás, gázkonvektorral fűthető. ingatlan.com/29514578
4. adat: Magdolnaneget, földszinti, közepes/átlagos állapotú, gázkonvektoros fűtésű, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28394204
5. adat: Népszínháznegyed, földszinti, felújított állapotú lakás, 1 szoba elosztással, kombi cirkó fűtéssel. ingatlan.com/2956785229718515

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

31 100 000 Ft

azaz Harmincegy millió-egyszázezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:		VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Kiss József utca
ingatlan megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	68	27	28	28
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	110 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 333	3 536	3 536
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-8%	-8%	-8%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-18%	-18%	-23%
Korrigált fajlagos alapár:		2 727 Ft/m ² /hó	2 899 Ft/m ² /hó	2 723 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 783 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, földszinti, konvektoros, udvari tájolású lakás, ingatlan.com/29208287
2. adat: Orczynegyed, első emeleti, galériázott, átlagos állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/29026589
3. adat: Népszínháznegyed, jó állapotú, komfortos lakás, fekvőgalériával, ingatlan.com/29417462

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 783 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 043 835 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	102 192 Ft
Igazgatási költségek:	2%	40 877 Ft
Egyéb költségek:	5%	102 192 Ft
Költségek összesen:		245 260 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 798 575 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		29 980 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

29 980 000 Ft

azaz Huszonkilencmillió-kilencszáznyolcvanezer- 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:	31 100 000 Ft	100%	31 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	29 980 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	31 100 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

31 100 000 Ft

azaz, Harmincegymillió-egyszázezer- 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 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;
- 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:

Ingtalan címe:

Ingtalan piaci forgalmi értéke:

31 100 000 Ft

azaz Harmincegymillió-egyszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. október 24.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképeség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. november 4.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☐
Ingtalanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingtalan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

MELLÉKLETEK.

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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 945771/4/2019

2019.10.24

Szektor : 53

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. I

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

szemle adatai

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar

0

991

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166332/1993/1993.07.05

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 166332/1993/1993.07.05

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖRMÖRNÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 301325/1/2005/05.08.10

- t-75704 tisztségű ténnyel alapján a 35265 helyrajzi számú ingatlan 985 nm területéhez
hozzájegyezve a 35271 helyrajzi számú ingatlanról 6nm terület.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31353/1/2011/10.11.10

Vezeték jog

10 m2 nagyságú területre vonatkozóan

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76974/2/2011/11.04.07

Vezeték jog

8 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-204/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 113589/2/2011/11.07.04

Vezeték jog

9 m2 területre 7104/311/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Folytatás a következő lapon

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

MELLÉKLETEK:

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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 945771/4/2019

2019.10.24

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 52

Belterület helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.08.22

Vezeték jog

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

jogosult:

név: 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

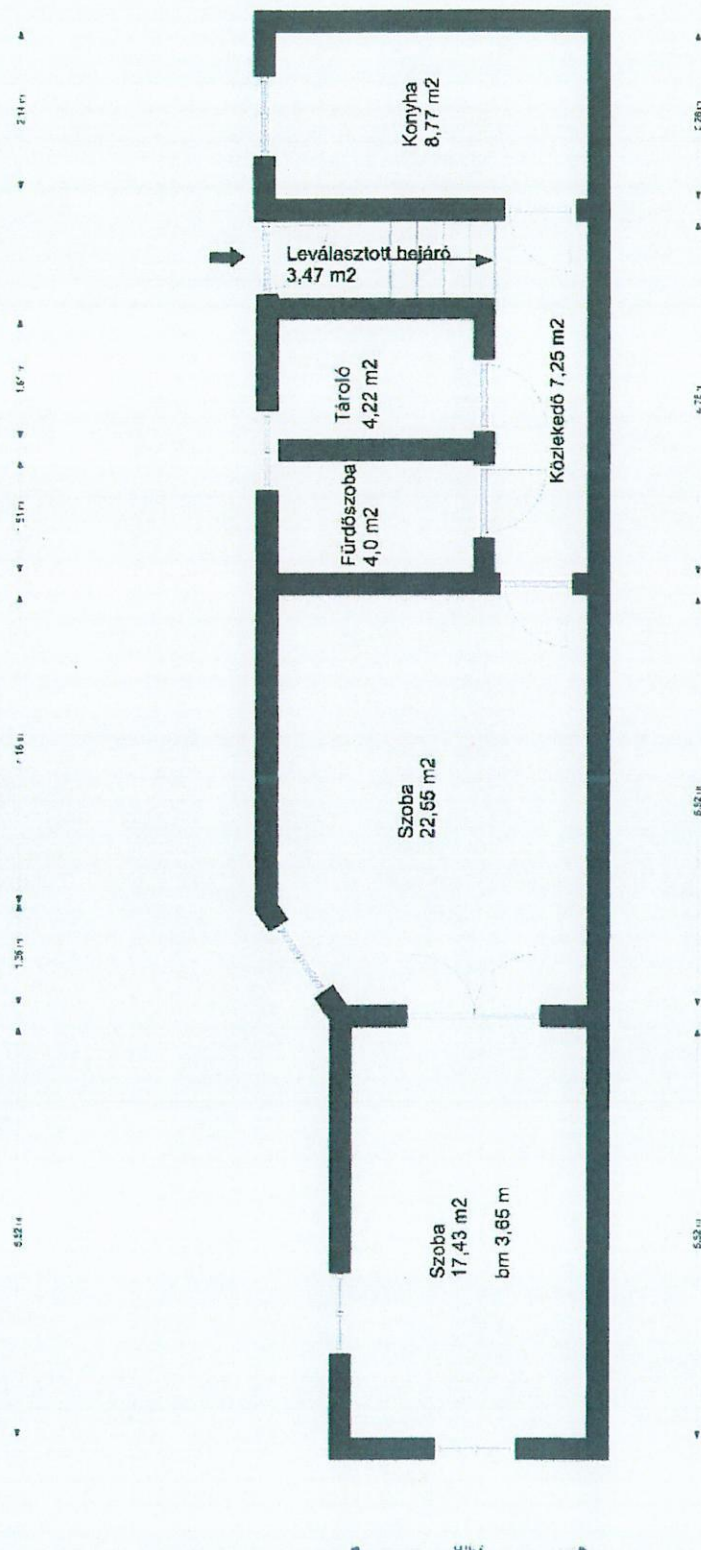
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

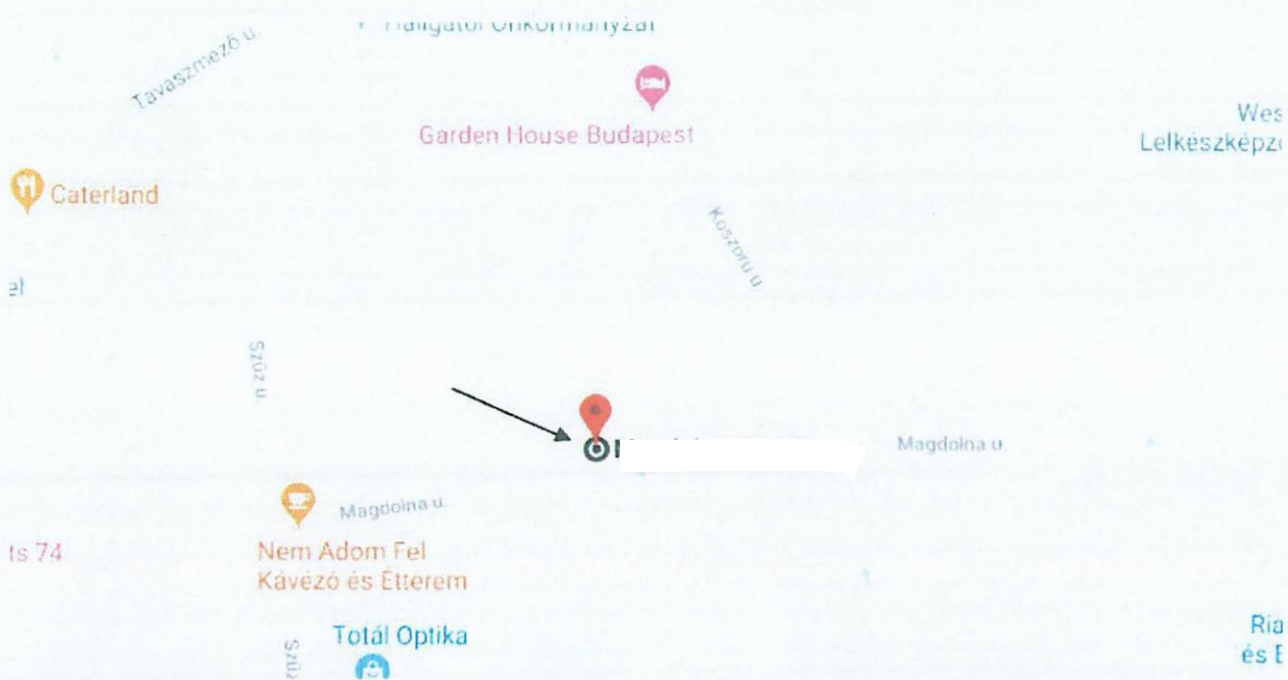
Nem hiteles tulajdoni lap

GP

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. belső udvar



05. bejárat

GP



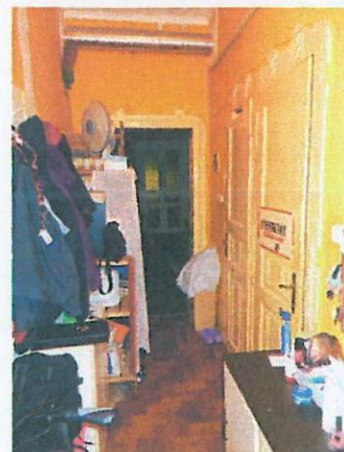
06. ráccsal védett bejáratú ajtó és konyhaablak



07. leválasztott bejáró



08. gázóra



09. közlekedő



10. félszoba



11. villanyóra/biztosítéktábla



12. fürdőszoba



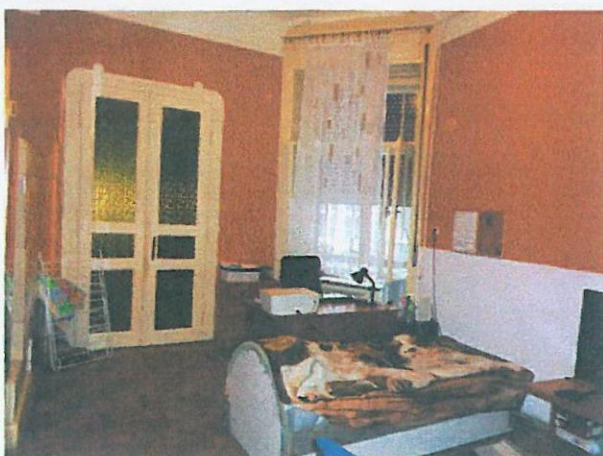
13. wc



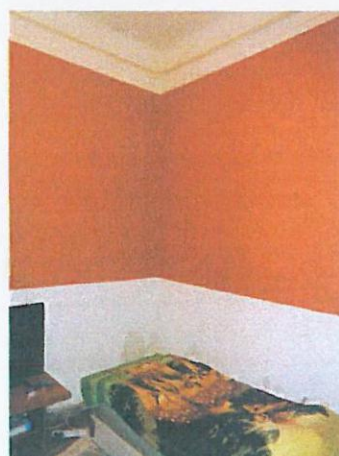
14. vízóra



15. gázüzemű fali fűtőberendezés



16. szoba



17. sarkokban vizesedés



18. gázkonvektor



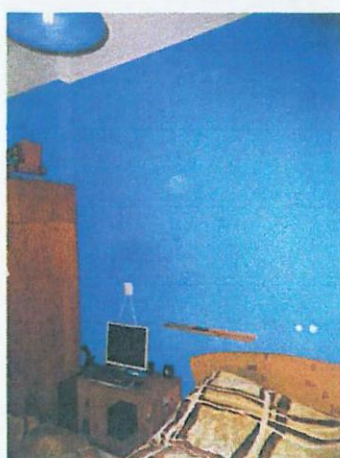
19. cserépkályha



20. szoba



21. másik szobában lévő gázkonvektor



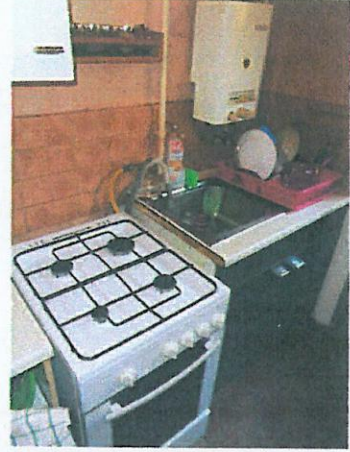
22. szoba



23. konyha



24. konyha



25. konyha

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-Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	510.357,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	22.460.000,- Ft
Dátuma:	2019.november.04.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.11.07.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres lakás

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	510.357,-..... Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	22.460.000,-..... 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. április 30.

Bártfai László

Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2019 -11- 11	HI:
érkezési szám:		
iktató szám:	LG-1006/5/2019	
ügyintéző: RB	2021.01.01.	
melléklet:	lap	E:

R
Dubus B.
JL

2019-11-12

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-416

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



szám alatti

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2019. november

Független | Megbízható | Értékmérő

27
S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-416
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:
Helyrajzi száma	: ~
Ingatlan megnevezése	: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + 1 félszoba
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 44 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 44 m ² Fajlagos m2 ár: 510 357 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 793 m ²
Eszmei hányad	: 210 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés alapján, a 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: **22 460 000 Ft**
azaz **Huszonkettőmillió-négyszázhatvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 660 000 Ft**
azaz **Hárommillió-hatszázhatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítható.

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

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. november 4.

2019 NOV 07.



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

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 Budapest, Baross u. 63-67.
Tulajdoni lap szerinti területe:	44,0 m ²
Helyrajzi száma:	1082/001/001/001
Ingatlan megnevezése:	öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Magdolna utca és a Baross utca közötti szakaszon fekszik, párhuzamosan a Fiumei úttal, a Dobozi utcában. Az úttest egy része nagykockakő, a másik fele aszfaltozott, és a járda is aszfaltozott. A parkolás a közterületen fizetős. Az utca egyik oldalán jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota felújítandó. A másik oldalán egy felújított ifjúsági park áll, nagy zöldfelülettel és sportolási lehetőségekkel.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület a századforduló tájékán épült, pontos információ nincs az építési idejéről. A társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel készült, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt lakás a 3. emeleten helyezkedik el, melyet a függőfolyosóról lehet megközelíteni. A házban lift nincs kiépítve. A lakásban hagyományos gerébtokos ablakok láthatók, amelyek a belső udvarra néznek, állapotuk átlagos. Az albetét egy konyha, egy fürdőszoba, valamint 1+1 félszoba kialakítású. A szobában átlagos állapotú parketta, a többi helyiségben kerámia lapburkolat került lerakásra. A konyha és a fürdőszoba felújított, és az egész lakás frissen festett. A kisebb szobában egy könnyen elbontható galéria látható, amely alatt 1,60 m a belmagasság. A lakás többi része 3,10 m.

A lakás fűtése gázkonvektorral megoldott, melegvíz-ellátást az újonnan beszerelt villanybojler biztosítja.

Villanyórát nem láttunk, a lakásban gázóra és vízóra kiépített.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal.

Összességében a lakás átlagos műszaki állapotú.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, sík üvegezéssel	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,10 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:	konyha és fürdőszoba burkolása, illetve új villanybojler és szaniterek beépítése	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

Az ingatlan kisebb felújítást 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:

Az utcafronti és a belső udvari homlokzat is festett, műszaki állapotuk közepes. Kisebb vakolathullás látható az első emeleti szint alatt, amely feltehetően az elégtelen vízszigetelés miatt alakult ki. A lépcsőház salétromos, a függőfolyosók acélszerkezete rozsdás.

Albetét:

A szaniterek koszosak, de jó állapotúak, a nagyobbik szobában a mennyezeten kisebb beázási nyom látható.

Bérlői megjegyzés:

Az albetét jelenleg üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
félszoba	parketta	festett	11,15 m ²	100%	11,15 m ²
szoba	parketta	festett	22,97 m ²	100%	22,97 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	3,96 m ²	100%	3,96 m ²
konyha	kerámia	festett+csempe	5,49 m ²	100%	5,49 m ²
galéria	fa szerkezet	festett	5,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,43 m ²	100%	0,43 m ²
Összesen:			49,00 m ²		44,00 m ²
Összesen, kerekítve:			49 m ²		44 m ²

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 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 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 (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 belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. III. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraköltségi értékéből adja meg. Az újraköltségi értékéből 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 újraköltségi költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraköltségi értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	793 m ²
Eszmei hányad:	210 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	16,65 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 660 000 Ft , Hárommillió-hatszázhatvanezer- 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:		VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Kőrös	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Alföldi
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	44	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		-6%	0%	-1%	-5%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	3%	3%	3%	3%
általános műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés)		0%	0%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-3%	0%	0%	-3%
Összes korrekció:		-11%	0%	2%	-7%	-11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		505 400	485 795	530 062	493 541	536 988
Fajlagos átlagár:		510 357 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		22 455 708 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		22 460 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, közepes/felújítandó állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/27039113
2. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, közepes állapotú, komfortos 1+1 szobás lakás, felújított házban, gázkonvektor és elektromos fűtés. ingatlan.com/29592644
3. adat: Orczynegyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos 2 szobás lakás, gázkonvektorral fűthető. ingatlan.com/29514578
4. adat: Magdolnanegyed, földszinti, közepes/átlagos állapotú, gázkonvektoros fűtésű, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28394204
5. adat: Népszínháznegyed, földszinti, felújított állapotú lakás, 1 szoba elosztással, kombi cirkó fűtéssel. ingatlan.com/2956785229718515

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

22 460 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió-négyszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:		VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Kiss József utca
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	44	27	28	28
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	110 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 333	3 536	3 536
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-2%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-12%	-17%
Korrigált fajlagos alapár:		2 943 Ft/m ² /hó	3 126 Ft/m ² /hó	2 949 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 006 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, földszinti, konvektoros, udvari tájolású lakás, ingatlan.com/29208287
2. adat: Orczynegyed, első emeleti, galériázott, átlagos állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/29026589
3. adat: Népszínháznegyed, jó állapotú, komfortos lakás, fekvőgalériával, ingatlan.com/29417462

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 006 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 428 451 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	71 423 Ft
Igazgatási költségek:	2%	28 569 Ft
Egyéb költségek:	5%	71 423 Ft
Költségek összesen:	171 414 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 257 037 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	20 950 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

20 950 000 Ft

azaz Húszmillió-kilencszázötvenezer- 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 hozamalapú 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:	22 460 000 Ft	100%	22 460 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	20 950 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	22 460 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

22 460 000 Ft

azaz, Huszonkettőmillió-négyszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan címe:

Ingtalan piaci forgalmi értéke:

22 460 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió-négyszázhatvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. október 24.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. november 4.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingtalanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingtalan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés száma: 945788/4/2019

2019. 10. 24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	94	1 1	210/10000	önkormányzat
-----------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 209994/1/2002/02.08.01

1. bejegyző határozat: 209994/1/2002/02.08.01

Társasház:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 209994/1/2002/02.08.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993./12.06./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM 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

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)*Társasháztulajdoni alapító okirat***I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (1084 Budapest Ör u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker. _____ hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. _____ szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlan - az 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, _____, Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I	telek	793,00m ²
Pince:		
II	tároló	72,46m ²
III	közfekedő	9,33m ²
IV	pincejáró	7,59m ²
V	tároló	46,44m ²
VI	tároló	89,86m ²
VII	tároló	75,77m ²
VIII	tároló	16,37m ²
IX	pincejáró	8,16m ²

Földszint:

X	kapualj	35,03m ²
XI	közös WC	6,09m ²
XII	lépcsőház	17,76m ²
XIII	udvar	129,99m ²

I. emelet:

XIV	lépcsőház	17,76m ²
XV	légakna	0,73 m ²
XVI	légakna	2,13 m ²

hozza tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 184/10000 hányad.

42. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 42. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., rsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Doboz** 1 szobás 34 m² alapterületű öröklás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 163/10000 hányad.

43. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 43. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35375/A alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Doboz** 1+1/2 szobás 44 m² alapterületű öröklás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 210/10000 hányad.

44. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 44. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., z. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., latti 2+1/2 szobás 22 m² alapterületű öröklás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 103/10000 hányad.

III. Felhatalmazás

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés joga a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Ebben az esetben is a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával rendelkezhet az elidegenítésről.

Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyágát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

IV. Módosítás

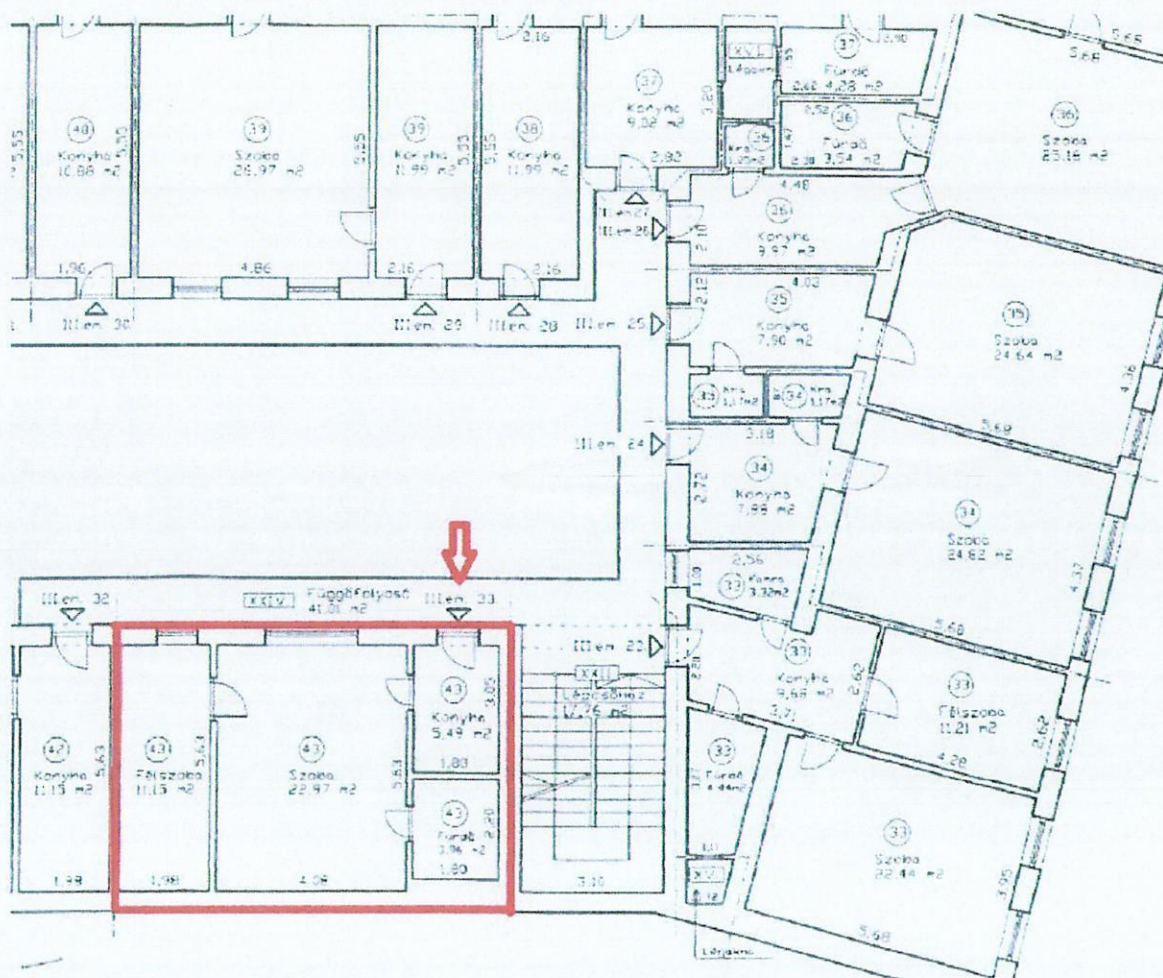
A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

V. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

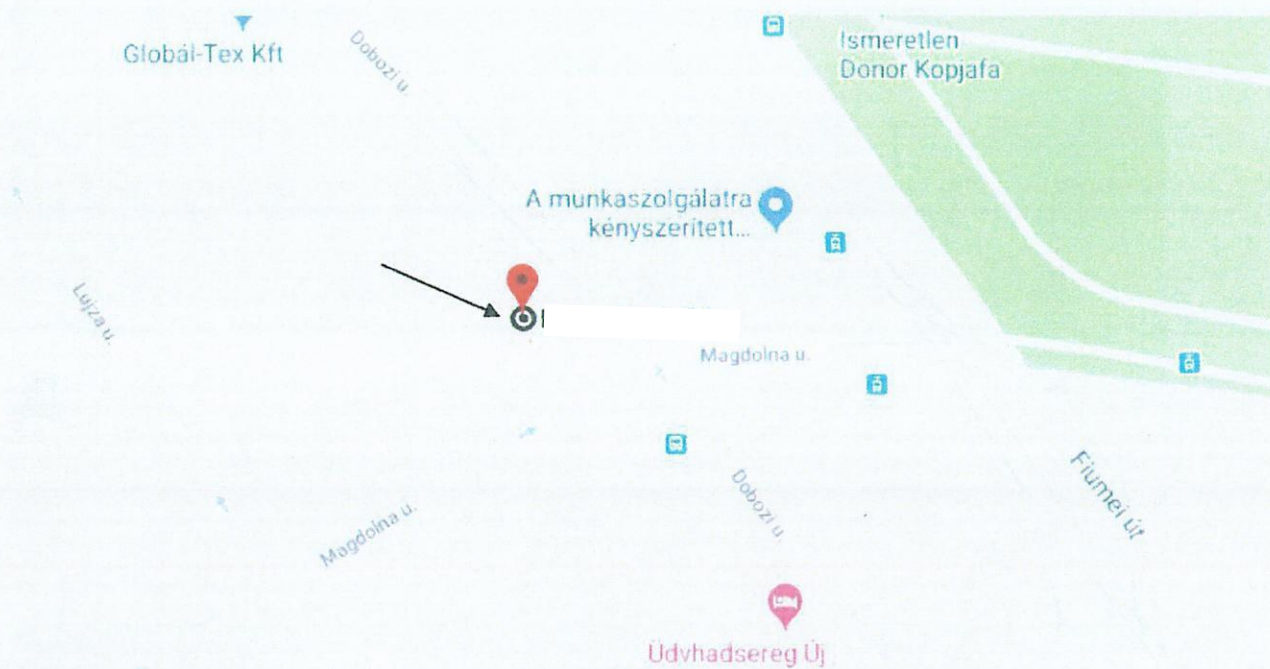
A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I.-XXXVIII. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgáltatások, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények átvezetésével a társasház törzslapján, a hrsz. alatt a társasházközösség külön tulajdonként kerüljön bejegyzésre;
- az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az önkormányzat javára

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



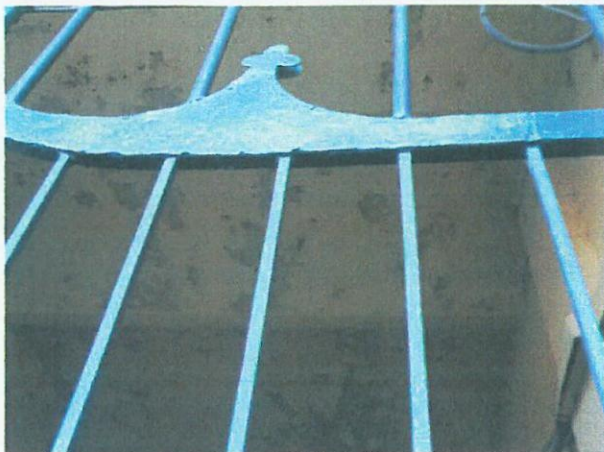
03. homlokzat



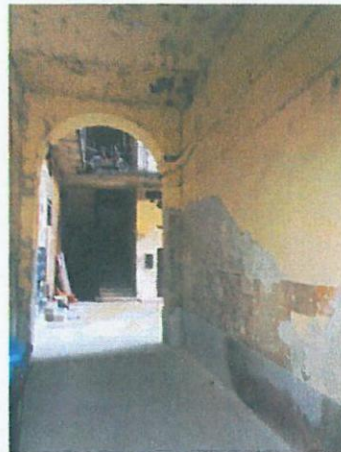
04. homlokzat



05. emeleti szintek



06. kovácsoltvas kapu



07. kapualj



08. belső udvar



09. salétromos falazatú lépcsőház



10. függőfolyosó



11. lakás bejárata



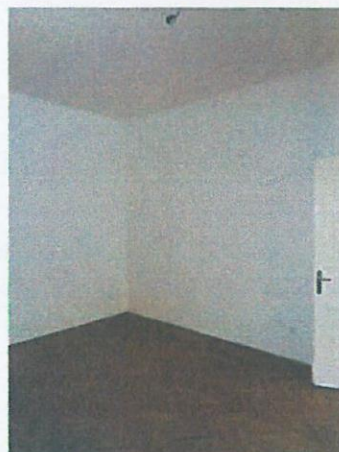
12. biztosítéktábla/hiányzó villanyóra



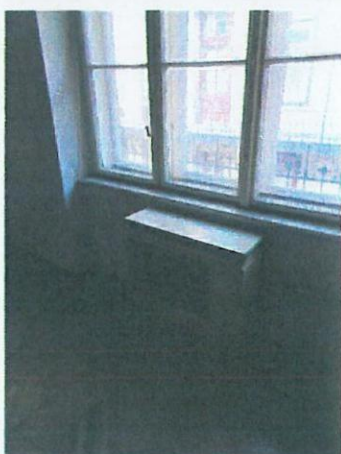
13. konyha



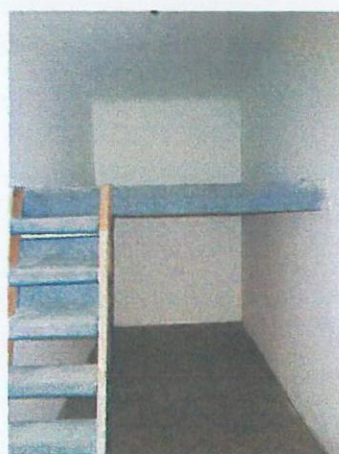
14. szoba



15. szoba

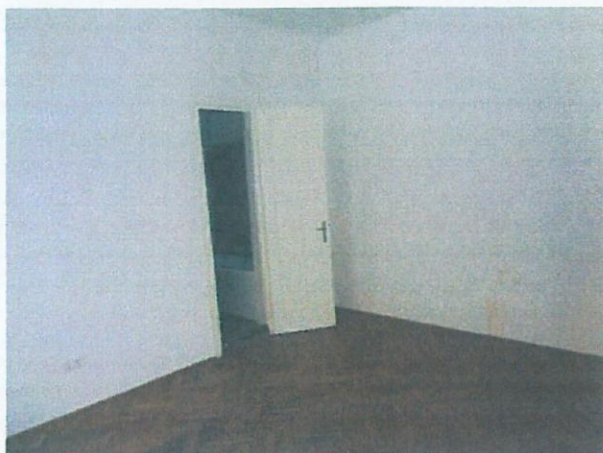


16. gázkonvektor

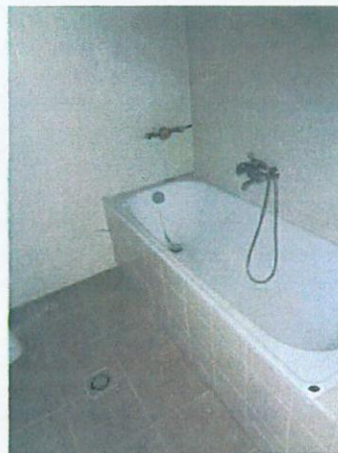


17. kisebb szobában lévő galéria

MELLÉKLETEK:



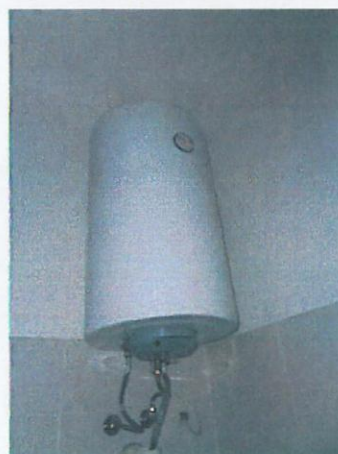
18. szoba



19. fürdőszoba



20. vízóra



21. villanybojler



22. wc/mosdó



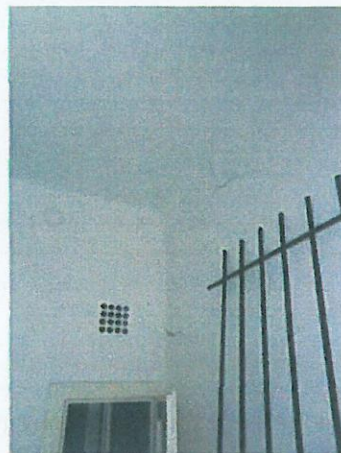
23. konyhai berendezések

SP

MELLÉKLETEK:



24. gázóra



25. szoba

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:	584.598,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	16.370.000,- Ft
Dátuma:	2019.november.04.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.11.07.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres lakás

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	584.598,-..... Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	16.370.000,-..... 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. április 30.

Bártfai László

Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2019-11-11	HI:
érkezési szám:		
iktató szám:	LG-817/4/2019	
ügyintéző:	RB.	2021.01.01.
melléklet:	lap	E:

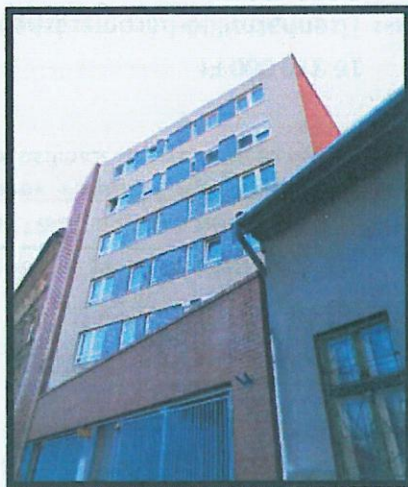
R
Rubys B.
JT

2019-11-12

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-417

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



szám alatti

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. november

Független | Megbízható | Értékmérő

48
S

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-417
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1
Helyrajzi száma	:
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 28 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 28 m ² Fajlagos m2 ár: 584 598 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 600 m ²
Eszmei hányad	: 197 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlet megrendelésére készített szakvéleményben, a 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: **16 370 000 Ft**
azaz **Tizenhatmillió-háromszázhetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 360 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-háromszázhatvenezer- 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.

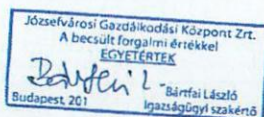
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. november 4.

2019 NOV 07.



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

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérő, 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:

28,0 m²

Helyrajzi száma:

Ingatlan megnevezése:

lakás

Ingatlan jelenlegi hasznosítása:

lakás

Bejegyző határozat:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:

VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat:

nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Orczy negyed kerületrészében, a Sárkány utca és a Kőrös utca közötti részen fekszik, az Orczy úton. Az utca burkolata aszfalt, parkolni a társasház alatti (saját) garázsban, vagy a közeli mellékutcákban lehet. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A 2008-ban épült társasházban szintenként 6, összesen 30 darab önkormányzati lakás található, melyek az első emelet udvari traktusában egy háziiorvosi rendelővel egészülnek ki. A lakófunkció és a rendelő funkcionális értelemben és megközelítésüket tekintve is elválasztott rendszert képeznek. Az épület lábakon áll, a vasbeton pillérváz rasztere a lakások méretéhez igazodik, lehetőséget adva a kisebb méretű lakások összevonására is.

A vizsgált lakás a negyedik emeleten helyezkedik el, megközelítése lifttel vagy a lépcsőházból lehetséges. A lakás műanyag nyílászáróval és bejárati ajtóval rendelkezik, állapotuk jó. A lakásban hőmennyiségmérő, hideg-, és melegvíz óra, valamint villanyóra található. Gáz nincs az épületben. A fűtés szabályozható, a hőleadók acéllemez radiátorok. A tulajdoni lap szerinti 1 szobát, a természetben gipszkarton fallal leválasztották, így jelenleg 1,5 szobás lakásként funkcionál. A szobában a padozatok laminált parkettával burkoltak, falai tapétázottak, állapotuk jó. További helyiségei nappali-konyha, előtér, fürdőszoba. Belmagassága 2,66 m.

Összeségében forgalmas helyen lévő, jó állapotú lakás.

Épület:

Épület építési éve:	2008	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	garázs, földszint, 6 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton lemezfödém	
Tetőszerkezete:	járható lapostető	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, tapétázott, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámia, padlófilc	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	műanyag bejárati ajtó, műanyag nyílászárók thermo üvegezéssel	jó
Átlagos belmagassága:	2,66 m	átlagos
Belső nyílászárók:	műanyag beltéri ajtók	jó
Fűtési rendszer:	távhő, radiátoros hőleadók	jó
Melegvíz biztosítása:	távhőről	
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-hőmennyiségmérő-csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-hőmennyiségmérő	jó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

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 homlokzatain a környező tűzfalak hangulatát visszaidéző klinker burkolatú felületek egyszerű, élénk színű vakolt síkokkal váltakoznak. A garázsok mögötti téglafal a szomszédos házé, melyen vakolatmállások láthatóak. A ház földszinti részén salétromosodás látható, amely az elégtelen talajvíz elleni szigetelés miatt alakult ki.

Albetét:

Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk, a lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nem hasznosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	laminált	festett	12,23 m ²	100%	12,23 m ²
félszoba	laminált	festett	5,95 m ²	100%	5,95 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	3,30 m ²	100%	3,30 m ²
előtér-közeledő	kerámia	festett	2,30 m ²	100%	2,30 m ²
nappali-konyha	kerámia	festett+csempe	3,25 m ²	100%	3,25 m ²
mérési korrekció			0,97 m ²	100%	0,97 m ²
Összesen:			28,00 m ²		28,00 m ²
Összesen, kerekítve:			28 m ²		28 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni 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 belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. (2019. III. n.év)$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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 költséget.

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	600 m ²	
Eszmei hányad:	197	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,82 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 360 000 Ft	, Kettőmillió-háromszázhatvanezer- 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:		Bp., VIII. Delej utca	Bp., VIII. Fiumei út	Bp., VIII., Teleki tér	Bp., VIII., Orczynegyed	Bp., VIII., Fiumei
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	28	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		1%	5%	3%	0%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	0%	5%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	10%	5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		5%	0%	5%	5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		3%	3%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		14%	8%	13%	10%	-8%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		600 700	503 354	609 209	615 804	593 923
Fajlagos átlagár:		584 598 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		16 368 744 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		16 370 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Ganznegyedben, földszinti, kisméretű beépített erkéllyel, konvektoros fűtéssel, 1 szobás komfortos garzon. Ingatlan.com/29645033
- adat: Ganznegyedben, félemeleti, cirkó fűtéses, 2 szobás összkomfortos jó állapotú lakás. Ingatlan.com/30328394
- adat: Népszínháznegyed, 2. emeleti lift nélküli házban, elektromos fűtéssel ellátott, 2 szobás, felújítandó állapotú lakás. Ingatlan.com/28625219
- adat: Orczynegyed, földszinti, konvektoros fűtéssel ellátott, 1 szobás, közepes állapotú lakás. Ingatlan.com/28559165
- adat: Népszínháznegyed, 3. emeleti liftes házban, házközponti fűtéssel ellátott, 1 szobás, felújított állapotú lakás. Ingatlan.com/28084397

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

16 370 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:		Bp., VIII., II. János Pál pápa	Bp., VIII., II. János Pál pápa	Bp., VIII., Díószei
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	28	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		2%	2%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-3%	-3%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		2 546 Ft/m ² /hó	2 545 Ft/m ² /hó	2 963 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 685 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, 4. emeleti liftes házban, hkp-i fűtéssel ellátott, 1 szobás, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/28662902
2. adat: Népszínháznegyed, 3. emeleti liftes házban, hkp-i fűtéssel ellátott, 1 szobás, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/28338347
3. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, komfortos lakás, frissen felújítva, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/26187578

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 685 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	811 944 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	24 358 Ft
Igazgatási költségek:	2%	16 239 Ft
Egyéb költségek:	5%	40 597 Ft
Költségek összesen:	81 194 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		730 750 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	12 180 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 180 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-egyszáznyolcvanezer- 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 hozamalapán 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:	16 370 000 Ft	100%	16 370 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 180 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	16 370 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 370 000 Ft

azaz, Tizenhatmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemből 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 értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe:

Ingatlan piaci forgalmi értéke:

16 370 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. október 24.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. november 4.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP (Albetét)

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 - szemle másolat

Megrendelés szám: 957865/4/2019

2019. 10. 28

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	29	1 0	197/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 62232/2/2008/06.09.19

1. bejegyző határozat: 61113/1/2008/08.03.19

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62232/2/2008/06.09.19

jogcím: adásvétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

törzsszám: 10826367

III. RÉSZ

NEM 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

Nem hiteles tulajdoni lap

MELLÉKLETEK.

TULAJDONI LAP (Társasház)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 945806/4/2019

2019.10.24

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 96

Belterület helyrajzi szám

1099 BUDAPEST VIII. KER.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll

alaprész adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fíll

- Kivett lakóház, utvar

0

600

0.00

1. bejegyző határozat: 61113/1/2008/08.02.12

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

7. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 61113/1/2008/08.02.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: "ORCZY ÚT 31." TÁRSASHÁZ

cím: 1099 BUDAPEST VIII. KER. Orczy út 31

A tulajdonjogot a 35987/0/A/1-32 helyrajzi számú katonai lapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 167578/2/2007/06.12.18

Társasház alapítás

tényének feljegyzése.

jogosult:

név: H.ONT INGATLANFEJLESZTÉSI ÉS ÉPTŐ KFT.

cím : 1095 BUDAPEST IX. KER. Hidépítő utca 1-12.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 85582/2/2013/12.10.05

Vezetéskjog

15 m2 nagyságú területre vonatkozóan. VMB-189/2012.

jogosult:

név: ELNŐ 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

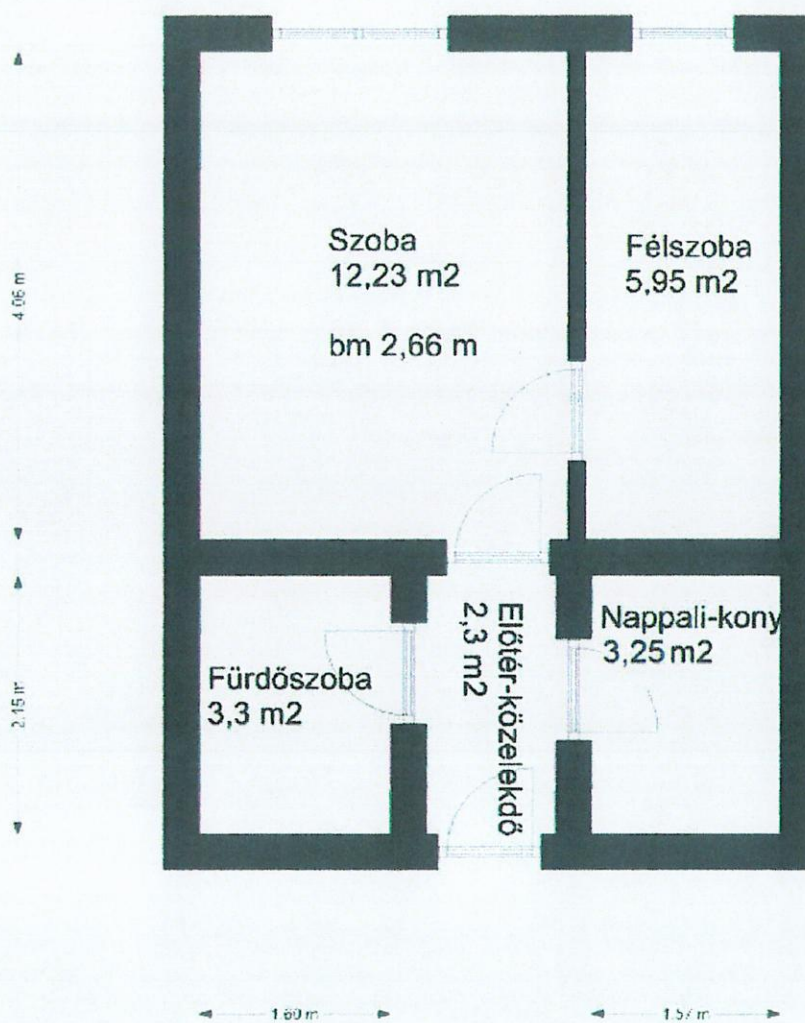
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erőteljes nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



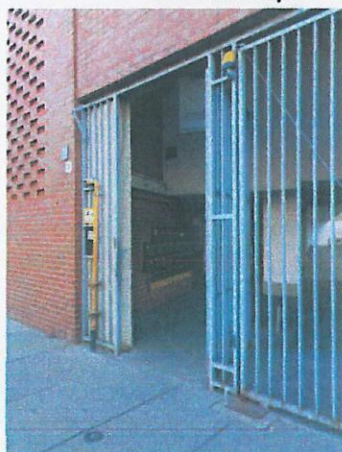
01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. kapubejárat



05. lépcsőház



06. lift



07. folyosó



08. ablak



09. villanyóra

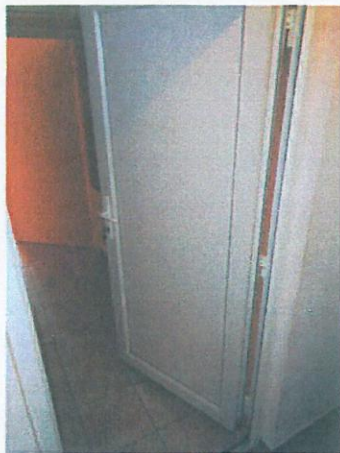


10. vízóra



11. hőmennyiségmérő

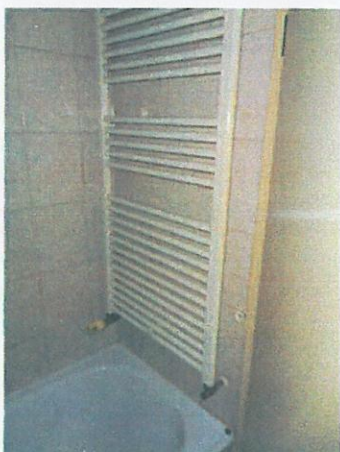
MELLÉKLETEK:



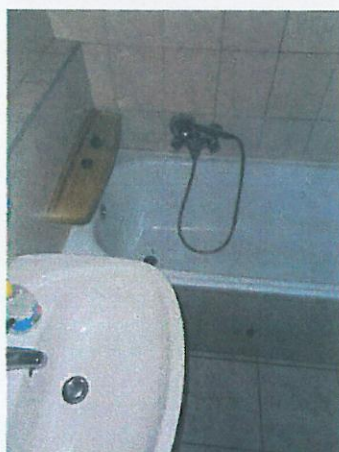
12. lakás bejárata



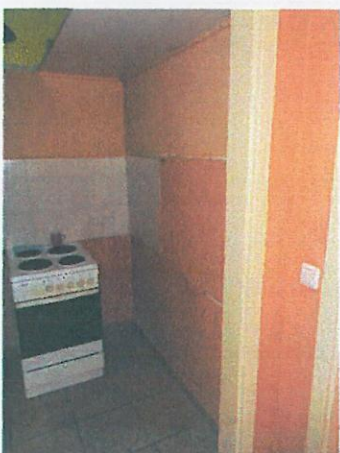
13. fürdőszoba



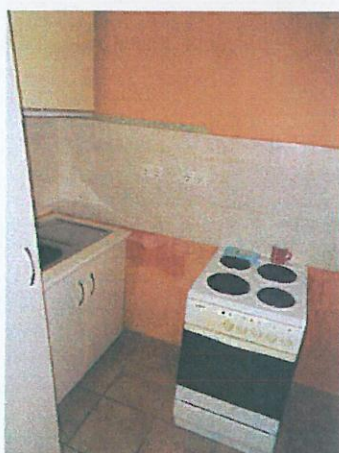
14. fürdőszoba



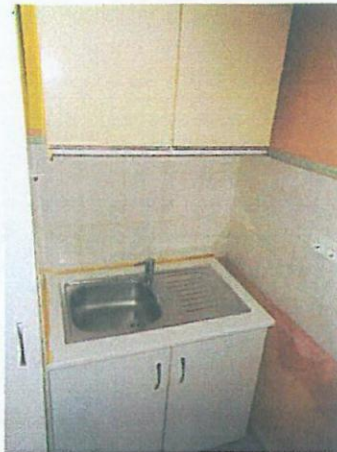
15. fürdőszoba



16. konyha



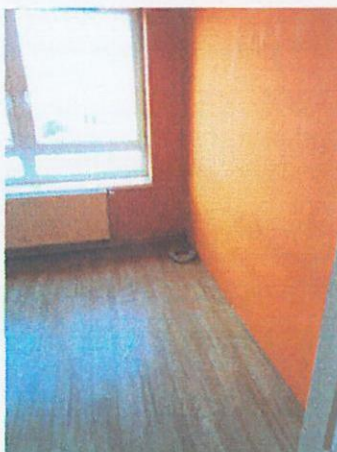
17. villanytűzhely



18. mosogatószekrény



19. előszoba



20. szoba



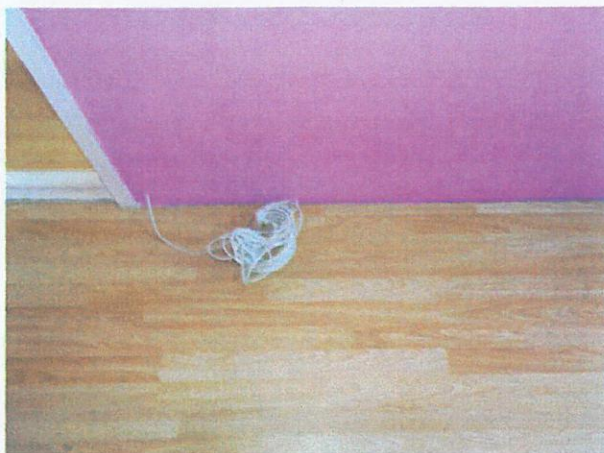
21. szoba



22. szoba



23. szoba



24. laminált parketta



25. szoba