

ELŐTERJESZTÉS

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

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

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Terjék Dorottya lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

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

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

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A hrsz.-ú – Társasházban lévő – Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, – bérleti szerződés szerint – 26 m² alapterületű, komfort nélküli – ténylegesen komfortos – komfortfokozatú lakás bérelője (a továbbiakban: bérelő). Bérelő a lakásban egyedül lakik életvitelszerűen.

A tárgy ingatlannak az Ingatlangezdevő Bizottság 470/2001. (V.28.) számú határozata alapján – méltányosság jogcímén – vált a bérelőjévé. Bérelőnek a tárgyi lakásra 2002. május 23. napján – a lakás helyreállítási kötelezettségével – kötött bérleti szerződése, határozott időre, 2003. június 30. napjáig szólt. Bérelő a bérlemény helyreállítására vonatkozó kötelezettségének eleget tett, ezért a lakás részére a 2003. június 19. napján kelt bérleti szerződéssel határozatlan időre szólóan került bérbeadásra.

Bérelő 2018. május 25. napján nyújtott be pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben a jelenlegi bérleménye helyett – az életkorából adódó mozgásszervi betegségére, valamint a jelenlegi lakásának komfortosságára tekintettel – komfortos, vagy összkomfortos, és földszinti elhelyezkedésű lakás bérbeadását kérelmezte. Bár az általa lakott bérlemény ténylegesen komfortos komfortfokozatú, a WC kialakítását csak darálós WC beszerelésével tudta megoldani. Bérelő kérelmét azóta is fenntartja, amelyet a minőségi lakáscserével összefüggő, jogszabályban meghatározott feltételek vállalása mellett, a 2019. július 5. napján felvett jegyzőkönyvi nyilatkozatában megerősített. A cserelakásba a bérelő egyedül költözik.

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

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

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – figyelemmel a bérelő által megfogalmazott indokokra – felajánlásra került a hrsz.-ú – Társasházban lévő – Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28 m² alapterületű önkormányzati lakás.

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

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (536.750 Ft/m²) kerekítve: **15.030.000,- Ft**

a jelenleg bérelt, Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli – ténylegesen komfortos – komfortos komfortfokozatú, – bérleti szerződés szerint 26 m² – az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 27 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (503.500,- Ft/m²) kerekítve: **13.590.000,- Ft**

Különbözet: 1.440.000,- Ft

(Megjegyzés: a Budapest VIII. kerület, szám alatti és Budapest VIII. kerület, szám alatti lakásokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket a bérlő által felkért CPR-Vagyonértékelő Kft. 2019. július 17. napján készítette el. A fent jelölt forgalmi értékeket Bártfai László igazságügyi szakértő 2020. július 21. napján felülvizsgálta és aktualizálta, és a forgalmi értékek ez alapján kerületek meghatározására.)

A hrsz. alatt felvett Budapest VIII. kerület, szám alatti – nem HVT területen elhelyezkedő – épület Társasház. Az épületben már csak a jelen előterjesztés tárgyát képező cserelakás van önkormányzati tulajdonban. A lakásra megállapított közös költség összege: 13.420,- Ft/hó.

A bérlő az általa jelenleg lakott Budapest VIII. kerület, szám alatti, komfort nélküli lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 3.821,- Ft/hó összegű bérleti díjat fizet.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti komfortos komfortfokozatú lakás költségelví bérleti díja – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 12.392,- Ft/hó.

A fent leírtakra tekintettel, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, – bérleti szerződés szerint – komfort nélküli komfortfokozatú, 26 m² alapterületű lakás tekintetében bérlő bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, bérlő részére a Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását, öt év határozott időre azzal a feltétellel, hogy bérlő a leadásra kerülő bérleményét rendeltetésszerű állapotban adja át a cserelakás birtokbavételét követő, maximum 90 napon belül.

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

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

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja: pályázaton kívüli minőségi lakáscserével a bérlő 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 lakást nem fog tudni Társaságunk felajánlani a bérlő részére.

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

IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 3.1.4. pontja alapján a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság döntési hatáskörébe tartozik tárgyi ügy, 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), (3), és (7) bekezdései a kérelem benyújtásakor hatályos állapota szerint úgy rendelkeznek, hogy a Bizottság – a bérbeadó szervezethez benyújtott bérlői kérelmek alapján, pályázaton kívül a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást is bérbe adhat, amennyiben a lakáson nincsen lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék. A Bizottság azzal a feltétellel járul hozzá a cseréhez, ha a bérlő az általa bérelt lakást visszaadja és a bérbe adandó lakás felújítását az Önkormányzattal kötött megállapodásban vállalja. A fentiek alapján lebonyolított lakáscsere esetén az Önkormányzat a bérlővel öt év határozott idejű bérleti szerződést köt a bérbe adandó lakásra. Bérlő a lakást az új bérleti szerződés keltétől számított három évig nem cserélheti tovább és nem veheti meg.

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság/2020. (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.-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti – bérleti szerződés szerint – 1 szobás, 26 m² alapterületű lakásra bérlővel fennálló bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a 34894/0/A/3 hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához részére – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 12.392,- Ft/hó összegű költségelvű komfortos bérleti díjjal, öt év határozott időre szólóan, az alábbi feltételekkel:
 - a.) bérlő a leadásra kerülő bérleményt rendeltetésszerű állapotban adja át a cserelakás birtokbavételét követő, maximum 90 napon belül.
 - b.) a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségén – a bérlő feladata, amelyet beruházási megállapodásban köteles vállalni. A beruházási megállapodásban rögzített felújítási munkák elkészültét, a bérbeadó szervezet a megállapodásban rögzített időpontig ellenőrzi, így különösen:
 - ba) az elektromos fogyasztói hálózat szabványosítását, szabványos mérőhely kialakítását ELMŰ ügyintézővel,
 - bb) amennyiben a lakásban van gázüzemű készülék, akkor gáz fogyasztói hálózat szabványosítását, gáztervvel, gázmeóval, FŐGÁZ ügyintézővel,
 - bc) amennyiben a lakásban van kéményhez kötött készülék, akkor a kémény szabványosítását (kéménybélelés + tisztítóidomok) FŐKÉTÜSZ ügyintézővel.
 - c.) bérlő a lakást az új bérleti szerződés keltétől számított három évig nem cserélheti tovább és nem veheti meg.

- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás és bérleti szerződés megkötésére.
- 3.) kötelezi, hogy az 1.) pontban megjelölt lakás birtokbavételét követő legfeljebb 90 napon belül, az általa jelenleg használt Budapest VIII. kerület, . szám alatti lakást ingóságaitól kiürítve, üresen, tisztán adja le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő:

- 1.) pont esetében: 2020. szeptember 22.,
2.) pont esetében: 2020. október 30.,
3.) pont esetében: a Budapest VIII. kerület, Salétrom u. 8. földszint 2/B. szám alatti lakás birtokbavételét követő 90. nap.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. 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

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Lakásgazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyoneértékelő Kft.
 Értékbecslő: Lakatos Ferenc
 Fajlagos forgalmi érték: 530.000,- Ft/m²
 Az ingatlan forgalmi értéke: 14.310.000,- Ft
 Dátuma: 2020.január.9.
 Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2020.január.9.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
 Bérlő:

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

Forrási érték - 5%.

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 503.500,- Ft/m²
 Az ingatlan forgalmi értéke: 13.590.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

2020 JÚL 21.

Budapest, 2020. július 21.



Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
 JGK Zrt.

50 5

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2019 AUG 14	HI: O
érkezési szám:		
iktató szám:	LG-1227/4/2019	
ügyintéző:	SK	
melléklet:	lap	E:

R
Viddkuf
J

2019-08-15

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-323

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



szám alatti

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. július

Független | Megbízható | Értékmérő

Sp

6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-323
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:
Helyrajzi száma	:
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 27 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m ² ár: 521 218 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 756 m ²
Eszmei hányad	: 180 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **14 070 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-hetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 990 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .**

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

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

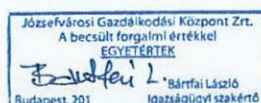
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. július 9., kedd
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. július 17., szerda

2019 JÚL 25.



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

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyoneertekelo
Nyilvantartasi szam: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés

Ingatlan címe (tul.lap szerint):

Tulajdoni lap szerinti területe: 27,0 m²

Helyrajzi száma:

Ingatlan megnevezése: lakás

Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás

Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek; Alapító okirat módosítása

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 található, a Magdolna utca és a Teleki László tér között, a Lujza utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás az utcákban fizetős. Az utcában jellemzően 1-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota felújítandó.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince+fsz+3 emelet szint kialakítású épület az 1890-es évek végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel. Az egykor díszes, szép homlokzat mára lepusztult, erősen leromlott műszaki állapotú. A földszintet és az emeletet osztópárkány választja el, felette balusztrádos ablakkötények, alatta kváderezett falazat látható jelentős vakolathullással. A függőfolyosók állapota rossz, aljáról a vakolat teljes felületéről leesett, viszont szép, díszes korlát kíséri. Az udvaron fa és egyéb növényzet nem található.

Az értékelt lakás az első emeleten helyezkedik el, bejárata a nyitott közlekedő folyosóról érhető el, lift nincs az épületben. Az albetét szoba és konyha kialakítású, melynek a konyhai részéből fél fallal (cca. 210 cm magas) leválasztásra került egy vizesblokk, melyben zuhanyzó és daráló vécé került kiépítésre. A burkolatok 2003-ban lettek cserélve, a nyílászárók gyenge műszaki állapotúak. Fűtésről 1 db gázkonvektor gondoskodik, a melegvíz-ellátás villanybojlerről történik. A lakást komfort nélkülüként bérlik, azonban mivel rendelkezik víz-, villany- és gázórával, melegvíz- ellátással, wc is kiépített, így jelenleg komfortosnak minősíthető.

A lakás víz- villany- és gázórával rendelkezik.

Belmagassága 3,50 m.

Összességében közepes-felújítandó műszaki állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1890	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	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,50 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	átlagos
Felújítás éve:	2003	
Felújítás tárgya:	burkolatok cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

A lakás átlagos állapotú, bérlet által karbantartott.

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 utcáfronti homlokzata erőteljesen leromlott állapotú, a kváderezés és az emeleti szintek vakolatának jelentős része hiányzik.

Albetét:

Az albetét zuhanyzó részének mennyezetén beázás nyoma látható, ez feltehetőleg a felső szomszéd miatti ázás miatt alakult ki.

Bérlői megjegyzés:

A felújításokat a bérlő végezte, a saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha, zuhany/wc	kerámia	festett+csempe	8,85 m ²	100%	8,85 m ²
szoba	parketta	festett	17,66 m ²	100%	17,66 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,49 m ²	100%	0,49 m ²
Összesen:			27,00 m ²		27,00 m ²
Összesen, kerekítve:			27 m ²		27 m ²

Megjegyzés:

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

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata erőteljesen leromlott állapotú, a kváderezés és az emeleti szintek vakolatának jelentős része hiányzik.

Albetét:

Az albetét zuhanyzó részének mennyezetén beázás nyoma látható, ez feltehetőleg a felső szomszéd miatti ázás miatt alakult ki.

Bérlői megjegyzés:

A felújításokat a bérlő végezte, a saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha, zuhany/wc	kerámia	festett+csempe	8,85 m ²	100%	8,85 m ²
szoba	parketta	festett	17,66 m ²	100%	17,66 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,49 m ²	100%	0,49 m ²
Összesen:			27,00 m ²		27,00 m ²
Összesen, kerekítve:			27 m ²		27 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati 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% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. II. 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.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	756 m ²
Eszmei hányad:	180 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,61 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 990 000 Ft , Kettőmillió-kilencszázkilencvenezer- 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 16	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Orczy út
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	27	25	26	27	47	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		14 400 000	14 500 000	14 990 000	26 900 000	16 600 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		547 200	529 808	527 426	543 723	563 214
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	0%	4%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	-3%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	3%	0%	3%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-3%	0%	-3%	0%
ház műszaki állapota		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Összes korrekció:		-3%	-6%	0%	-7%	-3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		528 595	496 960	527 426	505 663	547 444
Fajlagos átlagár:		521 218 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 072 886 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 070 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, első emeleti, komfortos, közepes állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28750925
2. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/27883868
3. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28162553
4. adat: Magdolnanegyed, 3. emeleti, komfortos, jó állapotú, 2 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/28568696
5. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari lakás, cserélt ablakokkal, ingatlan.com/28553714

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

14 070 000 Ft

azaz Tizennégymillió-hetvenezer Ft .

G

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:		VIII. ker., Kálvária tér 16.	VIII. ker., Bérmocsis utca	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	27	30	25	26
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		125 000	95 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 750	3 420	3 462
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-5%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		3 386 Ft/m ² /hó	3 242 Ft/m ² /hó	2 939 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 189 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, felújított állapotú, komfortos, 1 szobás, utcafronti tájolású lakás, ingatlan.com/24638613
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, átlagos állapotú, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28836092
3. adat: Corvinnegyed, 1 szobás, komfortos, átlagos-jó állapotú lakás, ingatlan.com/23909159

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 189 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		929 912 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	27 897 Ft
Igazgatási költségek:	2%	18 598 Ft
Egyéb költségek:	5%	46 496 Ft
Költségek összesen:		92 991 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		836 921 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		12 880 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 880 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-nyolcszáznyolcvanezer- 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:	14 070 000 Ft	100%	14 070 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 880 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 070 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 070 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-hetvenezer- 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 értékbecsítő 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;
- 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:

14 070 000 Ft

azaz Tizennégymillió-hetvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. július 9., kedd

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. július 17.

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	☒

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: 588600/4/2019

2019.07.10

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	27	1 0	180/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 250973/1/2004/04.07.20

1. bejegyző határozat: 199359/1/1996/96.11.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 250973/1/2004/04.07.20

Alapító okirat módosítása.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 199359/1/1996/96.11.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993.(VII.05.)

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. 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

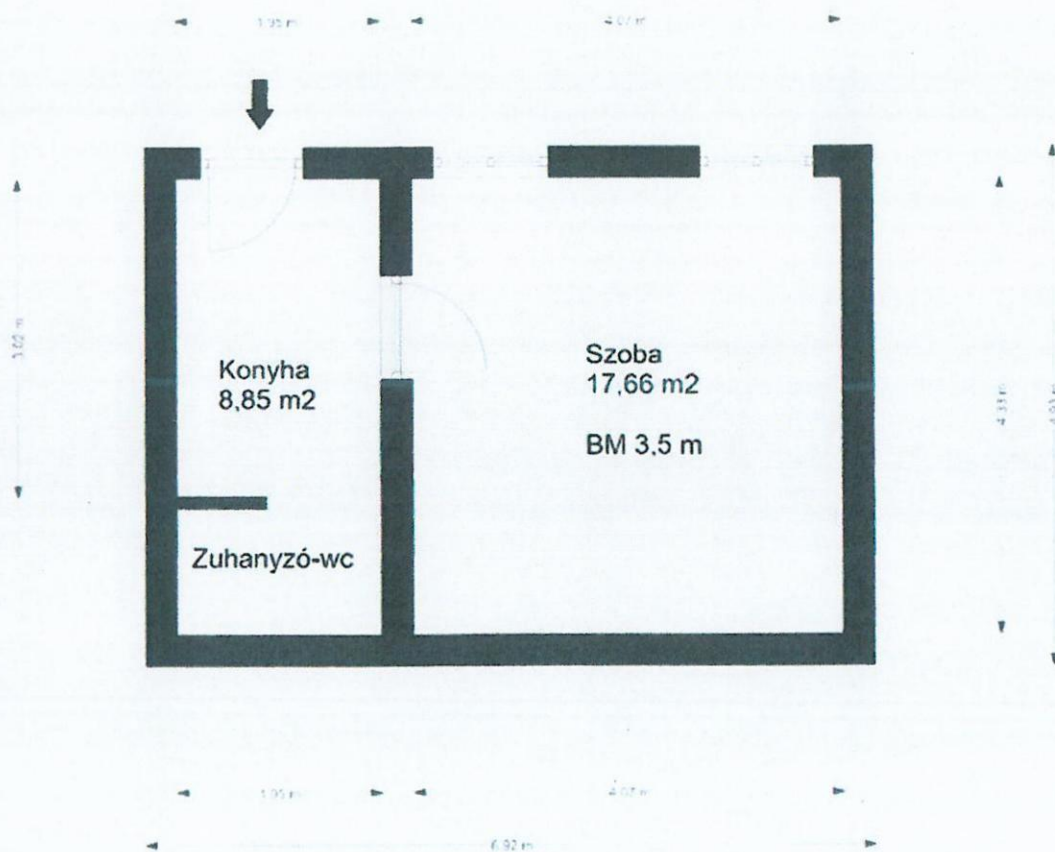
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

18

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
TÜZELLEN VÉGBIZTOS ÉRTÉKELŐ



FOTÓMELLÉKLET:

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉGBÍZTARTÓ ÉRTÉKMÉRŐ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



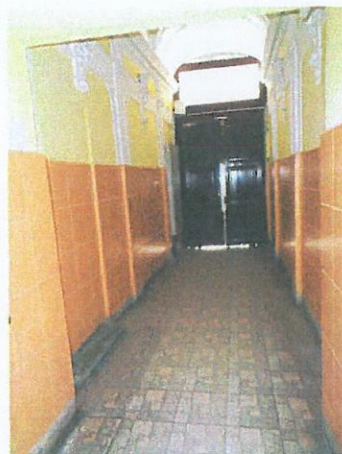
04. vakolathiányos homlokzat



05. kapubejárat



06. vakolatmállás



07. kapualj



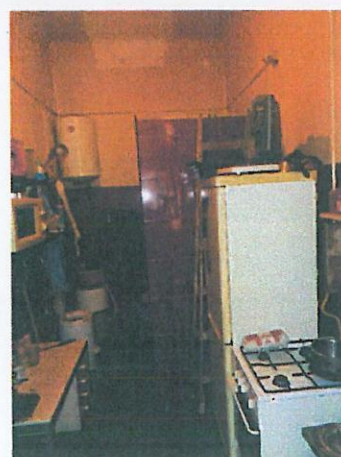
08. belső udvar



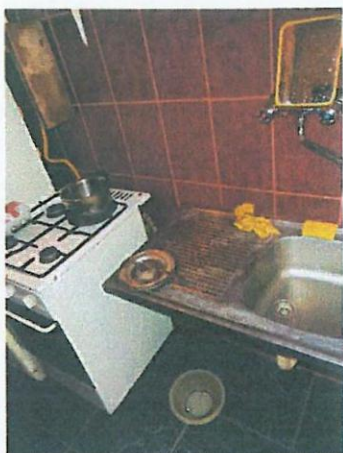
09. első emeleti szint



10. lakás bejárata



11. konyha



12. tűzhely/mosogató



13. zuhanyzó és darálós wc



14. mennyezeti beázás



15. mennyezeti beázás



16. belső udvarra néző ablak



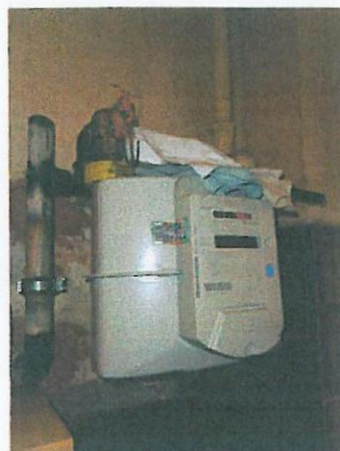
17. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

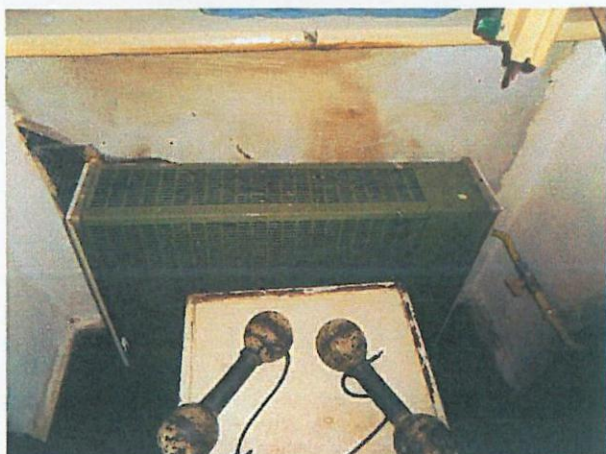
CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉGBÍZÁSI ÉRTÉKMÉRŐ



18. szoba



19. gázóra



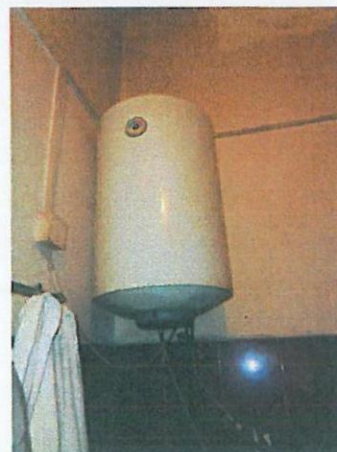
20. gázkonvektor



21. vízóra



22. villanyóra



23. villanybojler

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Lakásgazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

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

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
 Értékbecslő: Lakatos Ferenc
 Fajlagos forgalmi érték: 565.000,- Ft/m²
 Az ingatlan forgalmi értéke: 15.820.000,- Ft
 Dátuma: 2020.január.9.
 Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2020.január.9.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
 Bérlő: üres lakás

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

Fonctionnel brutte - 5%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 526.750,- Ft/m²
 Az ingatlan forgalmi értéke: 15.030.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

2020 JÚL 21.

Budapest, 2020. július 21.



Bártfai László
 Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
 JGK Zrt.

24

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2019 AUG 14.	HI: 0.
érkezési szám:		
aktató szám:	LG-1305/2/2019	
ügyintéző:	SK.	
meléklet:	lap	E:

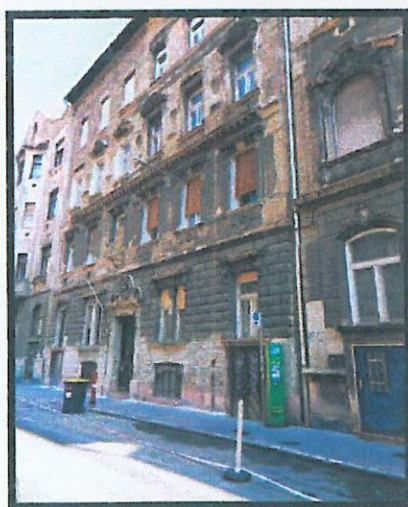
R
Vidóczy
2

2019-08-15

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-326

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



szám alatti

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. július

Független | Megbízható | Értékmérő

Sp 25

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-326
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:
Helyrajzi száma	:
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 28 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 28 m ² Fajlagos m ² ár: 562 661 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 576 m ²
Eszmei hányad	: 232 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **15 750 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-hétszázötvenezer- Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **2 940 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kilencszáznegyvenezer- Ft.**

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

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

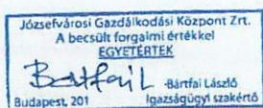
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. július 9., kedd
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. július 17., szerda

2019 JÚL 25.



CPR-Vagyontértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69

Adószám: 22771393-2-42

www.erterekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: 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 m ²
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 Csarnok negyed kerületrésében, párhuzamosan a József körúttal, a Rákóczi tér és a József utca közötti szakaszon fekszik, a Salétrom utcában. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős.

A környék folyamatosan szépül, a közelben található a Rákóczi téri Csarnok, és számos bevásárlási lehetőség, valamint orvosi rendelők, óvodák.

A közelben oktatási intézmények is találhatóak, a tömegközlekedés a Nagykörút közelsége miatt pedig kiváló.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A földszinti albetét közvetlenül a kapualj melletti baloldalon található, bejárata az udvar felől van. A befoglaló épület az 1900-as években épült, téglá hosszfőfalas pince, földszint + 3 emelet kialakítással, homlokzata romos állapotú.

A nyílászárók hagyományos fa szerkezetűek, sík üvegezéssel. A lakás egy szoba elosztású, fűtése gázkonvektoros. Az 1 db gázkonvektor nem elégséges a lakás kifűtésére. A gázóra lekötése miatt nem használható. A meleg-víz ellátása a fürdőszobában lévő villanybojlerről üzemel. A burkolatok és felületképzések elhasználtak, a kerámia burkolat sok helyen töredezett. A nyílászárók rosszak, az ablak festése lepergett, a szerkezete elvetemedett. Hőtechnikailag már nem felel meg a mai kor követelményeinek.

A 3,77 m belmagasságú szobában egy galéria került kiépítésre, amely fa szerkezetű.

2 db villanyóra van éjszakai árammal, a gázóra kiépített, de lekötésre került.

Összességében a lakás műszaki állapota teljes felújítást-korszerűsítést igénylő állapotban van.

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, lambériázott, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, cementlap, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, lambéria	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, sík üvegezéssel,	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:		
Átlagos belmagassága:	3,77 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fatokos egyszárnyú beltéri ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	2 db villanyóra, 1 db gázóra (lekötve)	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A teljes belső tér 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:

A ház utcafronti homlokzata teljesen romos állapotú, a falak elszürkültek, a lábazati rész salétromos, és a vakolat hiányos. A tető közepes műszaki állapotban van. A belső udvari homlokzat vegyes, egy része sárgára festett, és a korlátok is felújítottak, míg az oldalsó falak rossz műszaki állapotúak, melyek a szemlénk során épp felújítás alatt álltak.

Albetét:

A vizsgált lakásban a kerámia lapok egy része törött, a szobában a parketta kopott, a falak romosak. A nyílászárók elvetemedettek, a gázkonvektor mögötti falazat romos, salétromos. A fürdőszobában és a wc-ben nagyfokú beázás látható a mennyezeten, és a lichthof oldali falazaton.

Bérlői megjegyzés:

A lakás üres, nem lakik benne senki.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	cementlap	csempe, lambéria,	4,56 m ²	100%	4,56 m ²
fürdőszoba	kerámia	csempe, festett	3,84 m ²	100%	3,84 m ²
szoba	parketta	festett	16,90 m ²	100%	16,90 m ²
galéria		festett	9,20 m ²	0%	0,00 m ²
előszoba	kerámiai	festett	2,70 m ²	100%	2,70 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			37,20 m ²		28,00 m ²
Összesen, kerekítve:			37 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 környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	576 m ²
Eszmei hányad:	232 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,36 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 940 000 Ft , Kettőmillió-kilencszáznegyvenezer- 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., Mátyás tér	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Salétrom	VIII. ker., Magdolna	VIII. ker., József u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	28	28	26	31	30	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 500 000	14 500 000	26 000 000	19 500 000	23 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		661 607	529 808	796 774	617 500	648 714
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	1%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	-5%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-10%	5%	-10%
eltérő felszereltség, komfortfokozat		-5%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció:		-20%	-5%	-24%	0%	-14%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		529 286	501 198	602 361	619 970	560 489
Fajlagos átlagár:		562 661 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		15 754 508 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		15 750 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, magasföldszinti, komfortos, közepes állapotú, 1 szobás, galériás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/29496101
2. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/27883868
3. adat: Csarnoknegyed, csarnok melletti részen, komfortos, felújított-jó állapotú, 1 szobás, 2. emeleti lakás, ingatlan.com/29247464
4. adat: Csarnoknegyed, 2. emeleti, felújítandó állapotú, 1 szobás lakás, gázkonvektoros fűtéssel. ingatlan.com/ 29308724
5. adat: Csarnoknegyed, földszinti, komfortos, felújított állapotú, galériás, 1 szobás, belső udvari lakás. ingatlan.com/29273840

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

15 750 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hétszázötvenezer- Ft .

37

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:		VIII. ker., Kálvária tér 16.	VIII. ker., Békkocsis utca	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	28	30	25	26
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		125 000	95 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 750	3 420	3 462
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		3 383 Ft/m ² /hó	3 068 Ft/m ² /hó	3 108 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 186 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Magdolnanegyed, első emeleti, felújított állapotú, komfortos, 1 szobás, utcafronti tájolású lakás, ingatlan.com/24638613
- adat: Csarnoknegyed, földszinti, átlagos állapotú, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28836092
- adat: Corvinnegyed, 1 szobás, komfortos, átlagos-jó állapotú lakás, ingatlan.com/23909159

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 186 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		963 446 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	28 903 Ft
Igazgatási költségek:	2%	19 269 Ft
Egyéb költségek:	5%	48 172 Ft
Költségek összesen:		96 345 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		867 102 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		14 450 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 450 000 Ft

azaz Tizennégymillió-négyszázötvenezer- 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:	15 750 000 Ft	100%	15 750 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 450 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	15 750 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 750 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-hétszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

15 750 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hétszázötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. július 9., kedd

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. július 17.

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	☒

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: 1098603/6/2018

2018.09.23

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület

1085 BUDAPEST VIII. KER.

I. RÉSZ

"felülvizsgálat alatt"

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	28	1 0	232/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.02.13

2. bejegyző határozat: 87365/1994/1994.03.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 87365/1994/1994.03.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993/1993.11.04

jogcím: eredeti felvétel 87365/1994/1994.03.22

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross út 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

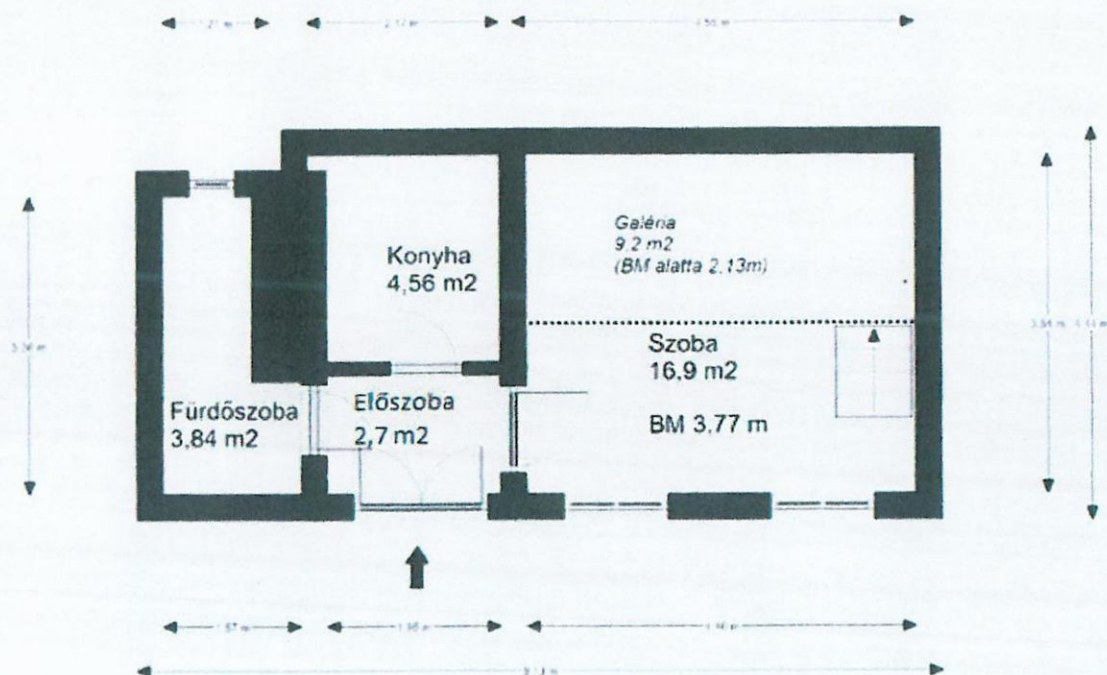
Nem hiteles tulajdoni lap

36

ALAPRAJZI MELLÉKLET:



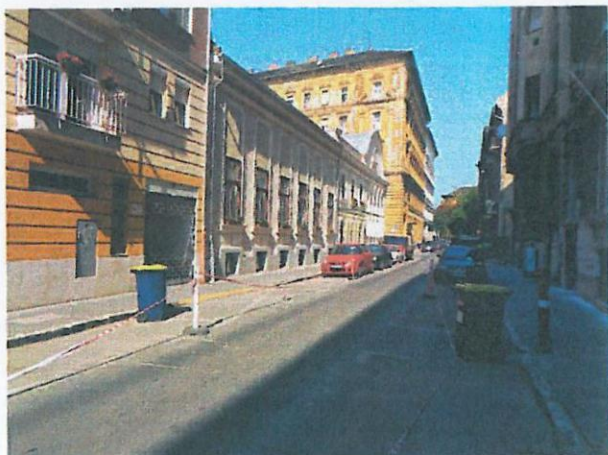
CPR-VAGYONTERTEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉGBIZTOSÍTÓ ÉRTÉKELŐ



Sp 27



01. térkép



02. utcakép



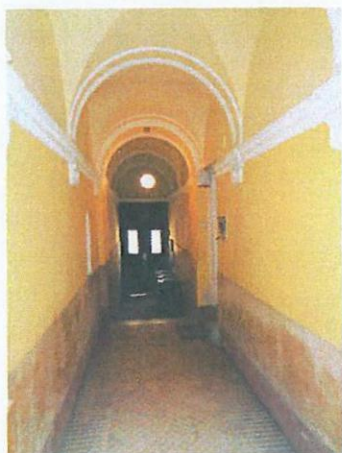
03. főhomlokzat



04. kapualj



05. romos homlokzat



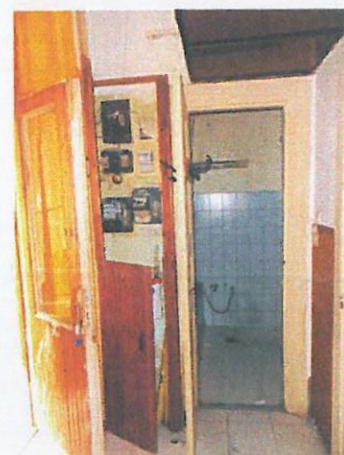
06. lépcsőház



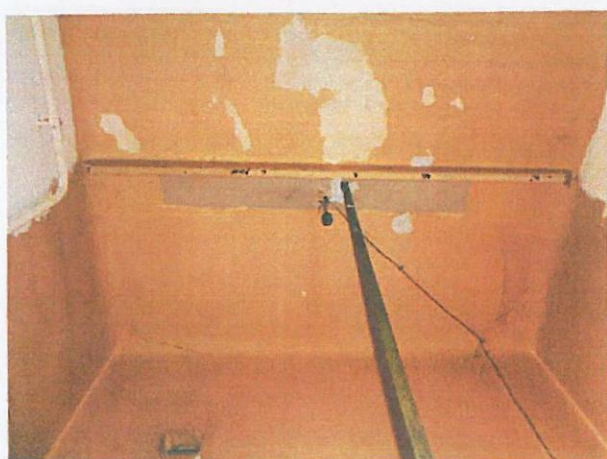
07. felújítás alatt álló belső homlokzat



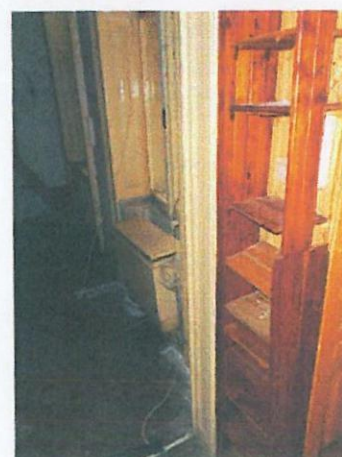
08. bejárat



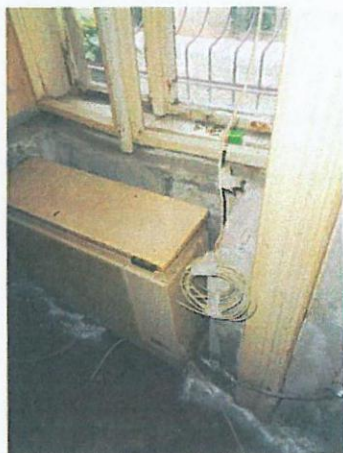
09. előszoba



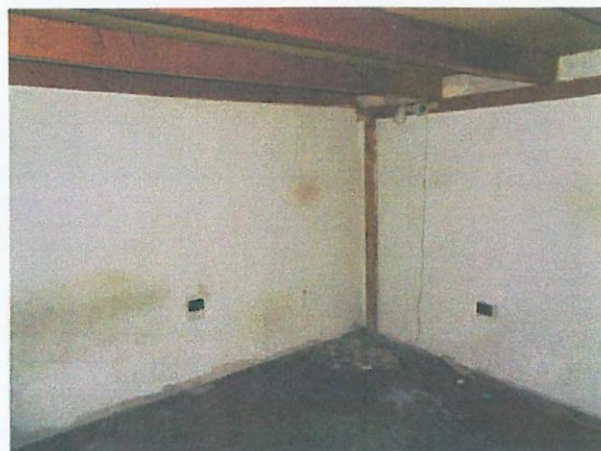
10. mennyezeti vakolathullás



11. előszoba, bejárat a szobába



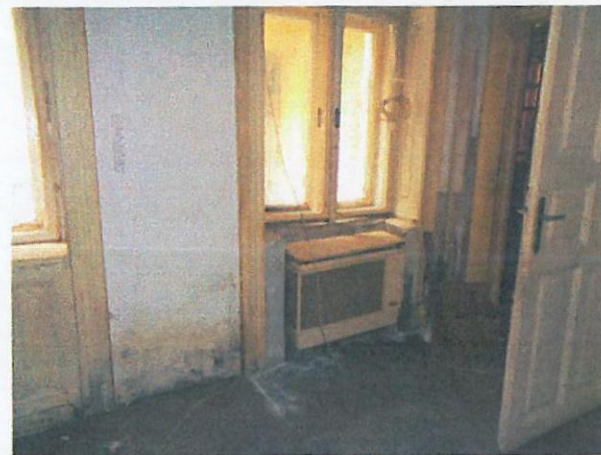
12. konvektor



13. galéria alatti rész



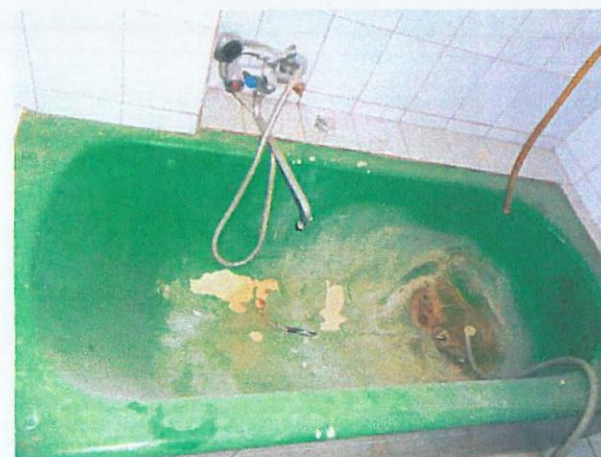
14. galéria



15. felázás-szoba



16. konyha



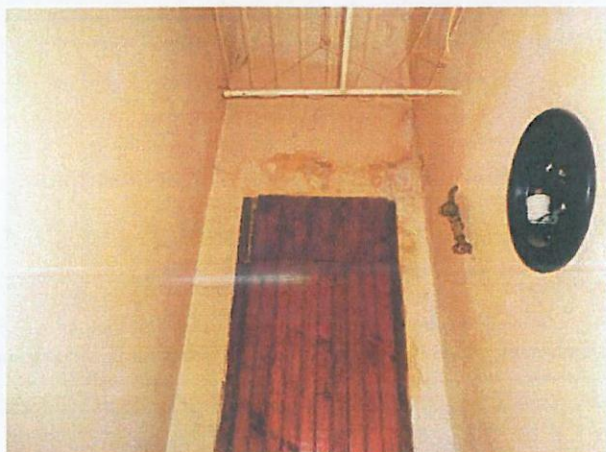
17. fürdőszoba



18. mennyezeti beázás



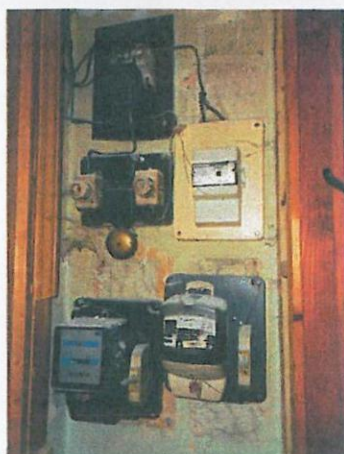
19. wc



20. lichthof feletti részen lévő beázás



21. villanybojler



22. villanyórák



23. gázóra

Sp
4
h1