



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Dankó utca [REDACTED] szám alatti lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjével kapcsolatban

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAHAJ NIKOLETTA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *wönnd felten*

JOGI KONTROLL: *1 MRL*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi:

-

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A 100%-ban önkormányzati tulajdonú Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz-ú épületben található [REDACTED] szám alatti – bérleti szerződés szerint – 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 25,31 m² alapterületű lakás bérlői [REDACTED] és [REDACTED] (a továbbiakban: bérlők). Bérlőkkel a lakásban más személy nem lakik. Bérlőknek a tárgyi lakásra fennálló bérleti szerződésük, határozatlan időre szól.

[REDACTED] és [REDACTED] átmeneti cserelakásból történő átköltözés útján váltak a tárgyi lakás bérlőivé. Bérlőknek a lakásra vonatkozóan 2012. április 25. napjától fennálló bérleti szerződésük határozatlan időre szól.

Bérlők 2019. február 19. napján nyújtottak be pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben – a lakás magas fenntartási költségeire tekintettel – a jelenlegi korszerű, összkomfortos bérleményük helyett másik, kisebb alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás bérbeadását kérelmezték. Bérlők kérelmüket azóta is fenntartják, amelyet a minőségi lakáscserével összefüggő, jogszabályban meghatározott feltételek vállalása mellett felvett jegyzőkönyvi nyilatkozatukban megerősítettek.

Aktuális kimutatásunk szerint a bérlőknek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint bérbeadóval – szemben, a Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] szám alatti lakás bérletével kapcsolatban a mai napig, lakbér- és

[Signature]

1

ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékuk nincs. Bérlőkkel szemben magatartási probléma nem merült fel. A bérlemény karbantartott és a bérlok a lakás rendeltetésszerű használatát biztosítják.

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bérlok által benyújtott igazolások alapján a közműszolgáltatók felé tartozásuk nincs.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – figyelemmel a bérlok által megfogalmazott indokokra – felajánlásra került a [redacted] sz. alatt 100 % önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanban található Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [redacted] szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 23,50 – az ingatlanforgalmi szakvéleményben kerekítve 24 – m² alapterületű önkormányzati lakás.

Bérlok a lakást megtekintett állapotban elfogadták, a lakások értékbecslését saját költségükön elkészítették, valamint az elfogadott lakás felújítását és lakhatóvá tételét nyilatkozatban vállalták.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bérlok által elfogadott Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [redacted] szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 24 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (529.497,- Ft/m²) kerekítve: **12.710.000,- Ft**

a jelenlegi, Budapest VIII. kerület, Dankó utca [redacted] szám alatti 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, – bérleti szerződés szerint – 25,31 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (545.753,- Ft/m²) kerekítve: **13.640.000,- Ft**

930.000,- Ft

Amennyiben Polgármester Úr hozzájárul a lakáscseréhez, a visszaadott és a bérlő adandó lakás forgalmi érték különbözetének 30 %-át fizetheti meg bérlok részére azzal, hogy a bérlő jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát a bérlő lakás értékének különbözetéből közvetlenül levonni.

(Megjegyzés: a Budapest VIII. kerület, Dankó utca [redacted] szám alatti lakásra, valamint a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [redacted] szám alatti lakásra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket 2019. március 22. napján a bérlok által felkért CPR-Vagyoneértékelő Kft. készítette el. A fent jelölt forgalmi értékeket Bártfai László igazságügyi szakértő 2020. október 29. napján felülvizsgálta, valamint aktualizálta és a forgalmi értékek ez alapján kerültek meghatározásra.)

A [redacted] hrsz. alatt felvett – HVT területen elhelyezkedő – természetben Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [redacted] szám alatt található épület 100%-ban Önkormányzati tulajdonban van. Az épületben összesen 15 db lakás van, amelyből jelenleg az előterjesztés tárgyát képező cserelakással együtt az üres lakások száma 3 db.

A minőségi lakáscsere kapcsán bérlő adni kívánt lakás HVT területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. a cserelakás bérlő adásához hozzájárult.

A bérlok az általuk jelenleg lakott lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 6.986,- Ft/hó összegű (szociális) bérleti díjat fizetnek.

A Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [redacted] szám alatti komfortos komfortfokozatú lakás költségelvi bérleti díja – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg: 8.125,- Ft/hó.

A fent leírtakra tekintettel, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Dankó utca [redacted] szám alatti 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 25,31 m² alapterületű lakás tekintetében [redacted] és [redacted] bérlok bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [redacted] szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 24 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérlő adását, öt év határozott időre azzal a feltétellel, hogy bérlok a leadásra kerülő bérlő adást rendeltetésszerű állapotban adják át a cserelakás birtokbavételét követő, maximum 90 napon belül.

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

90 2

és [REDACTED] 2020. június 12. napján tett nyilatkozatukkal hozzájárultak a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

II. A betérjesztés indoka

A minőségi csere kérelem elbírálásához tulajdonosi döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

Ugyanakkor az Önkormányzat vagyonában is pozitív változás történik, hiszen a bérbé 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

A bérlőknek a pályázaton kívüli minőségi csere kérelem benyújtása idején hatályban lévő, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbéadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 11/A. § (1), (2), és (7) bekezdései az alábbiakról rendelkeznek:

„(1) A szociális hatáskört gyakorló bizottság – a bérbéadó szervezethez benyújtott bérlői kérelmek, kezdeményezések alapján – pályázaton kívül a bérlő részére a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást is bérbé adhat.”

„(2) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakás bérbéadását kérhetik, a bérbé adandó lakás lakhatóvá tételének megállapodásban való vállalása, és az általuk bérelt bérlemény leadása mellett. A hozzájárulás akkor adható meg, ha bérlő igazolja, hogy a közműszolgáltatók felé nincs tartozása. Amennyiben a szociális hatáskört gyakorló bizottság hozzájárul a lakáscseréhez, a visszaadott és a bérbé adandó lakás forgalmi érték különbségének 30 %-át fizetheti meg bérlő részére azzal, hogy a bérbéadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát a bérlakások értékének különbségéből közvetlenül levonni. A levonások után esetlegesen fennmaradó összeget az Önkormányzat a felújítási munkákra fizeti ki a bérbéadó szervezet költségvetése alapján.”

„(7) A (2)-(3) bekezdésben foglalt kérelem alapján lebonyolított lakáscsere esetén az Önkormányzat a bérlővel öt év határozott idejű bérleti szerződést köt a bérbé adandó lakásra. Bérlő a lakást az új bérleti szerződés keltétől számított három évig nem cserélheti tovább és nem veheti meg.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SzMSz 31. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indoklás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési

önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Dankó u. [REDACTED] szám alatti lakás értébecslése
2. számú melléklet: Szerdahelyi u. [REDACTED] szám alatti lakás értébecslése

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2020. (XII. 17.) számú határozata

a Budapest VIII., Dankó utca [REDACTED] szám alatti lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjéről

A verzió

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz-ú – bérleti szerződés szerint – 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 25,31 m² alapterületű lakásra [REDACTED] és [REDACTED] bérlőkkel fennálló bérleti jogviszonyuknak közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a [REDACTED] hrsz-ú Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 24 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához [REDACTED] és [REDACTED] részére – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 8.125,- Ft/hó összegű költségelvű komfortos bérleti díjjal, öt év határozott időre szólóan, az alábbi feltételekkel:
 - a.) bérlők 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 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 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.) bérlők a lakást az új bérleti szerződés keltétől számított három évig nem cserélhetik tovább és nem vehetik meg.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás és bérleti szerződés megkötésére.
- 3.) kötelezi [REDACTED] és [REDACTED] bérlőket, hogy az 1.) pontban megjelölt lakás birtokbavételét követő legfeljebb 90 napon belül, az általuk jelenleg használt Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] szám alatti lakást ingóságaitól kiürítve, üresen, tisztán adják le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2.) pont esetében 2021. január 15.

So 4

B verzió

A képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] sz-ú – bérleti szerződés szerint – 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 25,31 m² alapterületű lakásra [REDACTED] és [REDACTED] bérlőkkel fennálló bérleti jogviszonyuknak közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, és a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] sz-ú, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 24 m² alapterületű lakás bérbeadásához [REDACTED] és [REDACTED] részére.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti tájékoztatás bérlő részére történő megküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2.) pont esetében: 2021. január 15.

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. december 8.

Kovács Ottó
igazgatósági elnök sk.

5

R



ERTEKBECSLESEK
KÖZMŰVELŐI ÉS
KÖZVETŐI KFT.
1085 BUDAPEST
JÓZSEF KÖRÚT 69.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

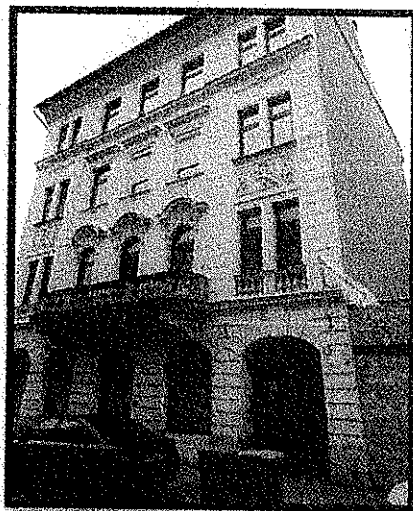
H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-240

N. Niki
2019. március 05.

Jóváhagyott Értékelési Központ Zrt	
Értékelési dátum:	2019. APR. 04. H. O.
Értékelési hely:	
Értékelési tárgy:	LG-529/10/2019
Értékelési mód:	NN.
Értékelési lap:	E:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Dankó utca [redacted]



szerű alatti

[redacted] hrsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. március

GP G

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: Dankó utca [REDACTED]
HRSZ: [REDACTED]

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 573.041,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 14.330.000,- Ft
Dátuma: 2019.03.28.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2020.03.24.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: [REDACTED]

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	545.753,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	13.640.000,- 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. október 29.


Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-240
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Dankó utca [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: összkomfortos
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	: 1127 m ²
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m ² ár: 545 753 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: jó
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:

13 640 000 Ft

azaz **Tizenhárommillió-hatszáznegyvenezer- 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.

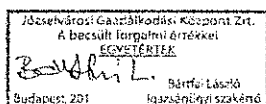
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	: n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. március 13.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 28.

2019 APR 02



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 60
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbeszesek.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: bérlő általi megrendelés, minőségi cseréhez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Dankó utca [REDACTED]
 Tulajdoni lap szerinti telek területe: 1127,0 m²
 Helyrajzi száma: [REDACTED]
 Ingatlan megnevezése: lakóház, udvar
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: A [REDACTED] tetszámú térrajz alapján az ingatlan területéből 21 m² átjegyezve a [REDACTED] helyrajzi számú ingatlan területéhez, valamint a [REDACTED] helyrajzi számú ingatlan területéből 3 m² hozzájegyezve a [REDACTED] helyrajzi számú ingatlanhoz.

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 Szerdahelyi utca közötti szakaszon között fekszik, a Dankó utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek, a ház közvetlen szomszédságában fohíjtelek van.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az 1890-ben épült többlakásos társasház pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású, melyben 40 lakás kapott helyet. Az épület 2010-ben teljes felújításon esett át, 40 lakása a rekonstrukció után is bérlakásként funkcionál. A földszinten található egykori üzlethelyiség nyílásait funkció hiányában befalzták.

A vizsgált lakást a függőfolyosóról lehet megközelíteni, és három helyiségből áll; konyha, fürdőszoba és 1 szoba. A konyhából nyílik a fürdőszoba és a szoba is. A nyílászárók faszerkezetűek, thermo üvegezéssel ellátottak, melyek a belső udvarra néznek. A lakás kiépített házközponti fűtéssel rendelkezik, de hőmennyiségmérő nincsen. Melegvízellátás is a házközponttól megoldott. A szobában lévő parketta burkolat kopott.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz. A belső műszaki állapot jó, a belmagasság 3,46 m. A lakásban (hideg, meleg) vízóra és villanyóra van, gáz nincs a lakásban.

Összességében a lakás átlagos-jó állapotú, természetes benapozottsága jó.

Épület:

Épület építési éve:	1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, thermo üvegezéssel	jó
Átlagos belmagassága:	3,46 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	házközponti, hőmennyiségmérő nélkül	átlagos
Melegvíz biztosítása:	házközponti	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	hideg- és melegvízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2010	
Felújítás tárgya:	homlokzat, nyílászárók, fűtés, vizesblokk	
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:

A ház utcai homlokzati felújítása a Magdolna Negyed Program III. keretén belül 2014-ben történt. Az udvari homlokzat földszinti részén felázások láthatóak, az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt. A függőfolyosó aljzatrészén vakolatmállás látható.

Lakás:

A lakás karbantartott, hibákat nem láttunk, a szemle időpontjában alkalmas a {16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

Bérlői megjegyzés:

A lakás bérlő által lakott, aki az esetleges karbantartásokat a saját költségén végzi.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	kerámia	csempe+festett	6,20 m ²	100%	6,20 m ²
szoba	parketta	festett	15,82 m ²	100%	15,82 m ²
fürdőszoba	kerámia	csempe+festett	3,00 m ²	100%	3,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			25,02 m ²		25,02 m ²
Összesen, kerekítve:			25 m²		25 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani 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 hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dankó utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Kálvária utca	VIII. ker., Orczy út
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	25	25	26	27	26	28
kinálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		14 400 000	14 500 000	14 990 000	16 400 000	16 600 000
kinálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		518 400	501 923	499 667	567 692	533 571
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	0%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	3%	0%	-3%	-3%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	3%	0%	3%
általános műszaki állapot		5%	5%	5%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc. blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-3%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		3%	3%	3%	3%	3%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		6%	6%	9%	-2%	2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		549 504	533 042	546 635	557 474	542 109
Fajlagos átlagár:		545 753 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 643 825 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 640 000 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: Orczynegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28446737
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):

13 640 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-hatszáznegyvenezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dankó utca	VIII. ker., Kálvária tér 16.	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	25	30	25	26
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		125 000	95 000	100 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 750	3 420	3 462
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	3%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-8%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		3 394 Ft/m ² /hó	3 249 Ft/m ² /hó	3 119 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 254 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:	3 254 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	878 580 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 43 929 Ft
Igazgatási költségek:	2% 17 572 Ft
Egyéb költségek:	5% 43 929 Ft
Költségek összesen:	105 430 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	773 150 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	12 890 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 890 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

90 15

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	13 640 000 Ft	100%	13 640 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 890 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 640 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 640 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-hatszáznegyvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecső 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 mutatuk 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;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Dankó utca** [REDACTED]

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 640 000 Ft**
 azaz **Tizenhárommillió-hatszáznegyvenezer Ft.**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. március 13.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. március 28.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

S
17

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

Céldát: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 233149/4/2019
2019.03.14

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 53

Beltérület helyrajzi szám

1036 BUDAPEST VIII. KER. Dankó utca

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

szélesség adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.all

alcsatlak

ter.

adatok

kat.jöv

ha m2 k.f.all

- Kivett lakóház, udvar

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 248817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1090 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52856/3/2010/10.02.11

- a T-81638 tiszszámú térrajzi alapján az ingatlan területéből 21 m2 átjegyezve a 35317

helyrajzi számú ingatlan területéhez, valamint a 35317 helyrajzi számú ingatlan területéből

3m2 hozzájegyezve a 35316 helyrajzi számú ingatlanhoz

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

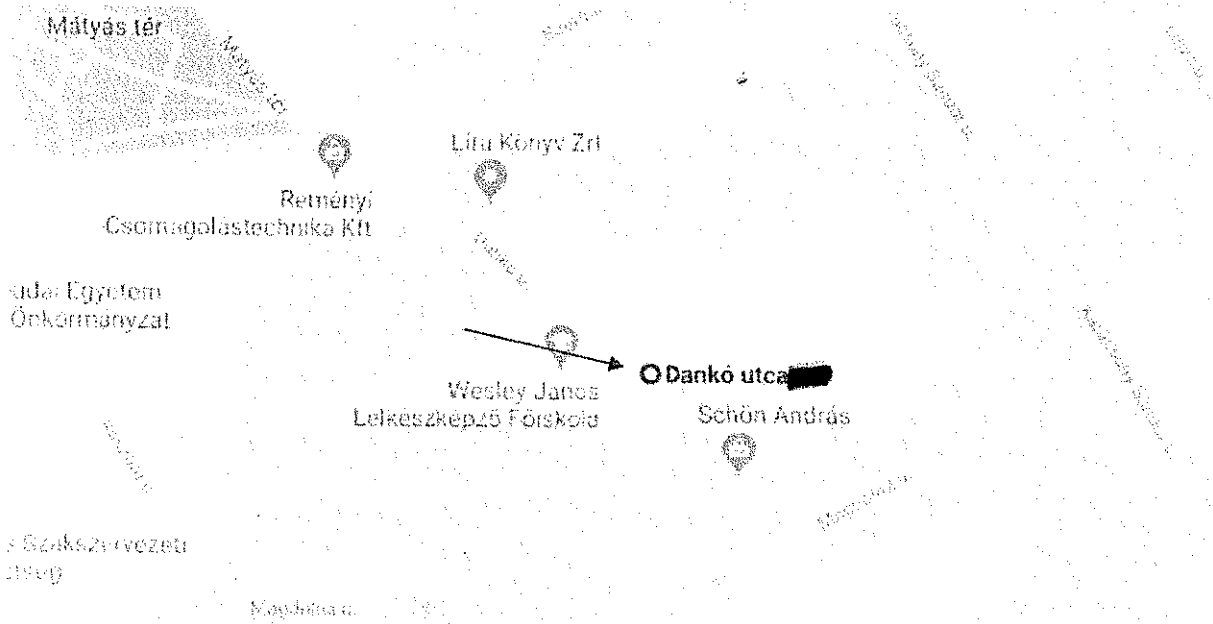
Nem hiteles tulajdoni lap

S 18

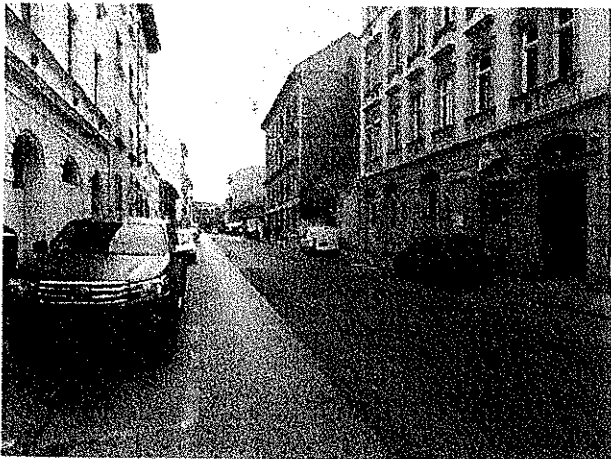
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Dankó utca [redacted] 7. Hrsz: [redacted]

PR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGETLEN VÉGBÍRÓ-ÉRTŐVÉRSÉ



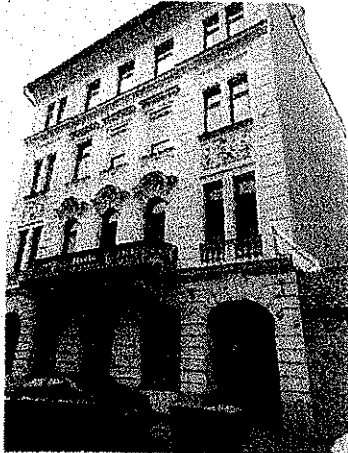
01. térkép



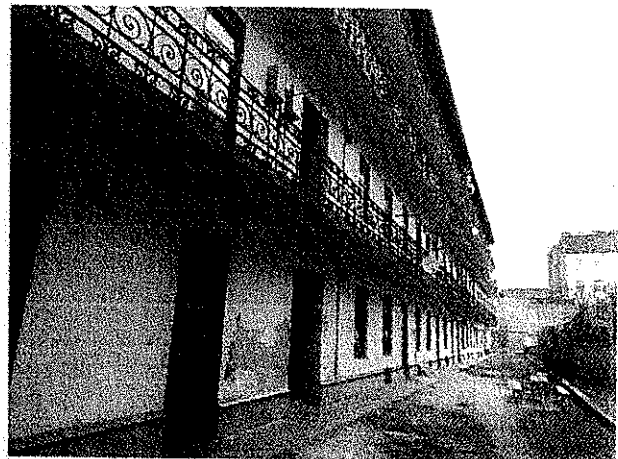
02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat



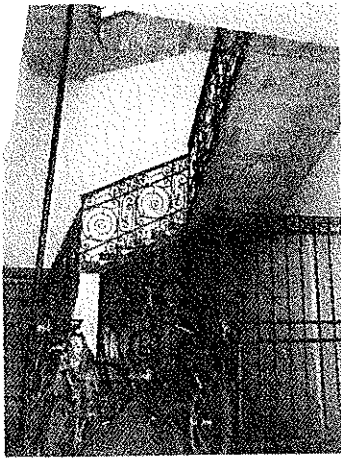
05. belső udvar

Sp 20

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Dankó utca [REDACTED]. Hrsz: [REDACTED]

OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VEZÉRLHATÓ ÉRTÉKELŐ



06. lépcsőház



07. villanyóra



08. fa szerkezetes thermo ablak



09. fürdőszoba



10. wc/fürdőszoba



11. konyha

SP 21

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkezési dátum:	2019 JUN 13. HI:
érkezési szám:	
lktató szám:	LG-1190/1/2019
ügylétező:	O.É. O.
melléklet:	lap E: LG-1368/2018

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
lktatószám: JGK-239

N. Niki
2019 JUN 14

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Szerdahelyi utca [REDACTED]



szám alatti

[REDACTED] hrsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. március

Független | Megbízható | Értékmérő

23

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:	Szerdahelyi utca [REDACTED]
HRSZ:	[REDACTED]

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	555.972,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	13.090.000,- Ft
Dátuma:	2019.03.28.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2020.03.24.

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:	529.497,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	12.710.000,- 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. október 29.

Bártfai László

Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

SP 24

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-239
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	: 679 m ²
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	: 24 m ² Fajlagos m ² ár: 529 497 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: átlagos
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:

12 710 000 Ft

azaz **Tizenkettőmillió-hétszázötvenezer 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.

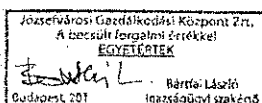
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	: n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. március 13.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 22.

2019 MÁJ 31.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1086 Budapest, József krt. 69

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselesek.hu

[Handwritten signature]

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 véleményt 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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Szerdahelyi utca [REDACTED]
 Tulajdoni lap szerinti telek területe: 679,0 m²
 Helyrajzi száma: [REDACTED]
 Ingatlan megnevezése: lakóház, udvar, gazdasági épület
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: 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 Teleki és a Mátyás teret összekötő Szerdahelyi utcában fekszik. A kétirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 4-5 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

GP
26

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az 1897-ben épült lakóépület „U” alakú beépítésű, mely pince + fsz + 1 emelet szintkialakítású és amelyben 17 lakás kapott helyet. A homlokzat nyílásritmusa egyenletes. A földszinten íves, az emeleten egyenes záródású ablakok láthatóak, a lábazat kőanyagú. A földszintet és az emeletet osztópárkány választja el. Felette balusztrádós ablakkötények, alatta kváderezett falazat látható. Az emeleti ablakok felett íves díszítések láthatóak.

A lakóház aljában egy szociális mosoda működik, amely az utcáról közelíthető meg a társasház bejáratától függetlenül.

A lakás 3 helyiségből áll, konyha, fürdőszoba és szoba. A szobában egy faszerkezetű 8 m²-es galéria kiépített, alatta a belmagasság 2,3 m. A lakás többi része 4,2 m belmagassággal rendelkezik. A fűtésről 1 db kéményre kötött gázkonvektor gondoskodik, de megközelíteni nem lehetett a rengeteg felhalmozott használati tárgytól. A melegvíz-ellátás villanybojlerrel történik, mely a fürdőszobában lett felszerelve. A lakás víz-, gáz- és villanyórával rendelkezik. A szobai ablak hagyományos gerébtokos ablak, amely a belső udvarra tájolt.

Összességében a lakás átlagos műszaki állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	1897	
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 1 emelet	Műszaki állapot
Alapozás, szigetelés:	sávalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	4,2 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz-gáz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	víz-gáz-villany	átlagos
Felújítás éve:	kb. 2004	
Felújítás tárgya:	Valószínű akkor lett kialakítva a fürdőszoba	
Ingyatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

A lakás belmagassága az ideálisnál jóval magasabb.

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 Józsefvárosi Önkormányzat által a lakóház felújításra került, melynek során a lábazati részekben XPS zártcellás extrudált polisztirolhab lap lett beépítve. A tűzfalak üres padlástérbe eső részein a homlokzatvakolat cserére kerül. Mind a hőszigetelt, mind a vakolt felület műgyantakötésű gördülőszemcsés vékonyvakolatos felületképzést kapott. Elhelyezésre kerültek a szigetelőrendszerhez tartozó indító és sarok profilok és a szigetelést lezáró bádogszerkezetek is. A felújítások ellenére az udvari homlokzat lábazatán felázások láthatók.

Lakás:

A lakásban hibák nem láthatók, azonban a belső tér zsúfolt, használt dolgokkal telepakolt.

Bérlői megjegyzés:

A lakásban nem lakik senki.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	kerámia	csempe+festett	7,30 m ²	100%	7,30 m ²
szoba	parketta	festett	14,70 m ²	100%	14,70 m ²
fürdőszoba	kerámia	csempe+festett	1,50 m ²	100%	1,50 m ²
galéria	fa szerkezet	festett	8,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			31,50 m ²		23,50 m ²
Összesen, kerekítve:			32 m ²		24 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 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. I. 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 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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbebecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi 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:	1086 Budapest, Szerdahelyi utca [REDACTED]	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Kálvária utca	VIII. ker., Orczy út
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	24	25	26	27	26	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	16 400 000	16 600 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		518 400	501 923	499 667	567 692	533 571
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	1%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	3%	0%	-3%	-3%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-3%	-3%	0%	-3%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%	0%	2%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		2%	0%	2%	2%	2%
ház műszaki állapota		3%	3%	3%	3%	3%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		0%	1%	4%	-3%	3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		519 437	508 950	517 655	552 932	548 511
Fajlagos átlagár:		529 497 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 707 928 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 710 000 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: Orczynegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28446737
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):

12 710 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hétszázötvenezer Ft.

Sp 21

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Szerdahelyi utca	VIII. ker., Kálvária tér 16.	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	24	30	25	26
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		125 000	95 000	100 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 750	3 420	3 462
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	3%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-8%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		3 585 Ft/m ² /hó	3 252 Ft/m ² /hó	3 122 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 320 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 :	3 320 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	860 544 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 43 027 Ft
Igazgatási költségek:	2% 17 211 Ft
Egyéb költségek:	5% 43 027 Ft
Költségek összesen:	103 265 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	757 279 Ft
Tőkesítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	12 620 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 620 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hatszázhuszezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	12 710 000 Ft	100%	12 710 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 620 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			12 710 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 710 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-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 értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szembe 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 megjelése 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: **1086 Budapest, Szerdahelyi utca** [REDACTED]

Ingtalan piaci forgalmi értéke: **12 710 000 Ft**
 azaz **Tizenkettőmillió-hétszázötvenezer Ft.**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. március 13.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. május 10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

- | | |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Térképmásolat másolata | <input type="checkbox"/> |
| Alaprajz | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Társasház alapító okirat (részlet) | <input type="checkbox"/> |
| Ingtalanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) | <input type="checkbox"/> |
| Adásvételi szerződés | <input type="checkbox"/> |
| Ingtalan elhelyezkedését mutató térkép | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fényképfelvételek | <input checked="" type="checkbox"/> |

GP34

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szende másolat

Megrendelés szám: 233211/4/2019

2019.03.14

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 53

Belterület [redacted] helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Szerdahelyi utca [redacted]

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mérlegési ag/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fi11

alrészlet

ter.

adatok

kat.jöv.

ha m2

k.Fi11

Füvet lakóház, udvar, gazdasági épület

0

879

0,00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

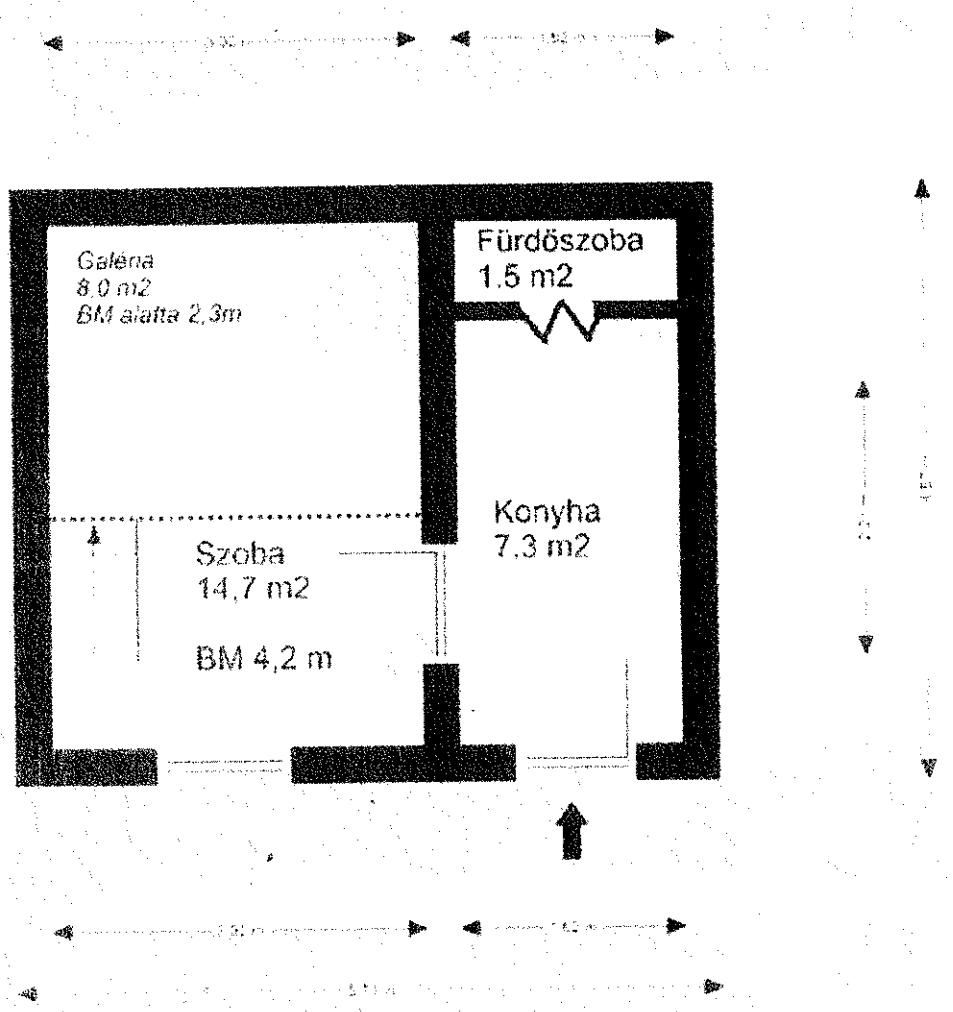
8

35

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1086 Budapest, Szerdahelyi utca [redacted] hrsz: [redacted]

EPH-VAGYONERTEKELŐ RT.
TÖBBSZÁZ VILÁGÍTÁS ÉPÍTŐ BTÉ

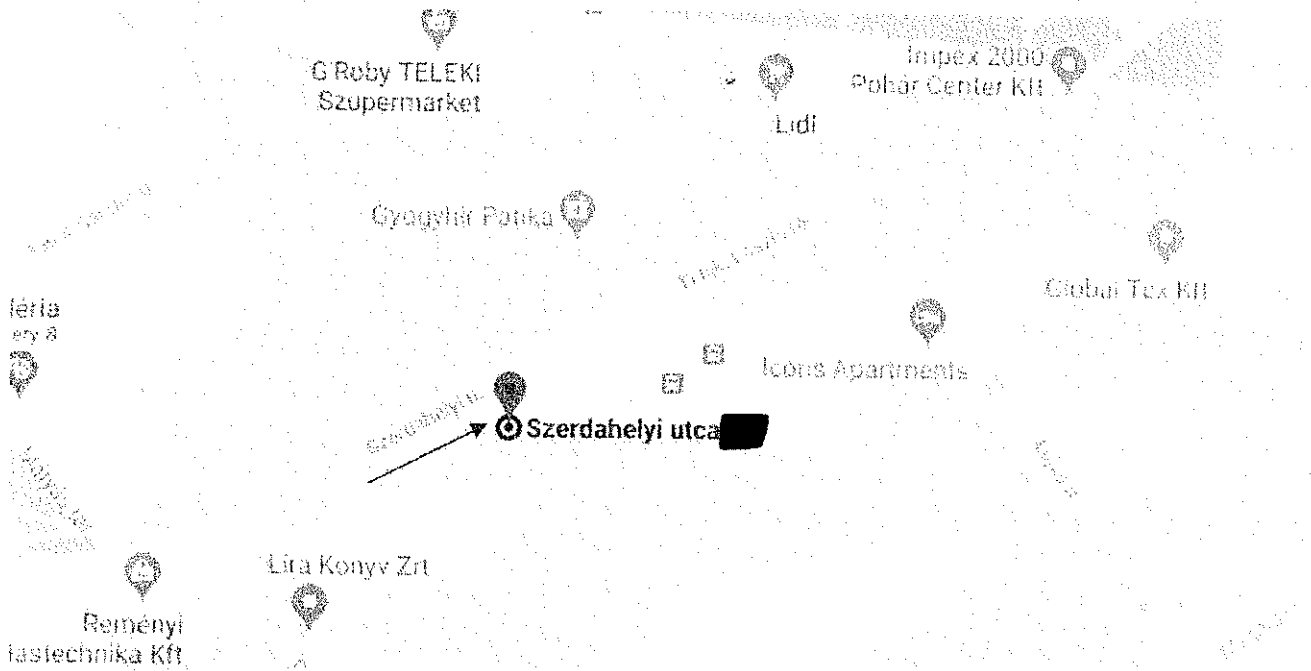


Handwritten signature and the number 36.

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Szerdahelyi utca [redacted] Hrsz: [redacted]

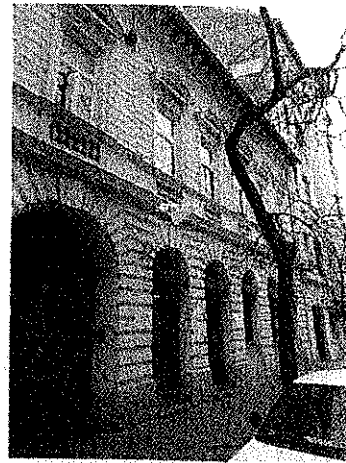
OPH-YAGYONRETELŐ KFT.
FÜGETLEN VEGYENRÉSZEK ÉPÍTÉSE



01. térkép



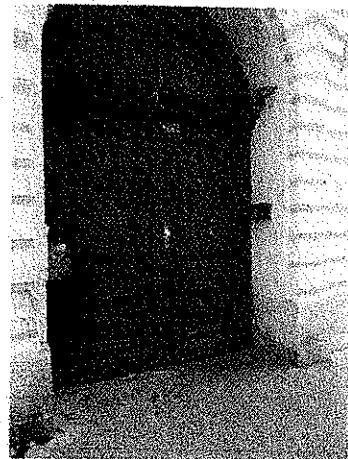
02. utcakép



03. homlokzat



04. épület aljában lévő mosoda



05. kapubejárat

SO

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Szerdahelyi utca [REDACTED] Hrsz: [REDACTED]

EPH-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZELLEN VILÁGÍTÁS ÉS TÁPLÁLÁS



12. villanyóra



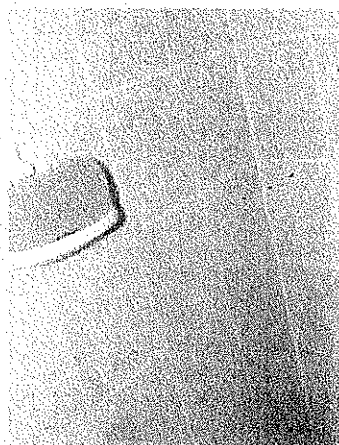
13. gázkonvektor, ami nem megközelíthető



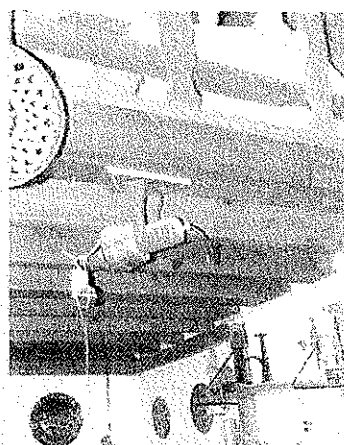
14. villanybojler



15. wc-zuhanyzó



16. fürdőszoba-zuhanyzó



17. galéria