



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Lujza 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: DR. TERJÉK DOROTTYA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *igényel*

JOGI KONTROLL: *J. K. Cs.*

BETÉRJESZTÉSRE 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 [REDACTED] hrsz.-ú – Társasházban lévő – Budapest VIII. kerület, Lujza utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, – bérleti szerződés szerint – 22,40 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás bérlője [REDACTED] (a továbbiakban: bérlő). Bérlő a lakásban egyedül lakik életvitelszerűen. A lakást is magába foglaló ingatlan társasház, 41 albetétből áll, amiből 10 albetét (8 db lakás, 2 db helyiség) önkormányzati tulajdonú, 2.235/10.000 tulajdoni hányaddal.

Bérlőnek a tárgyi lakásra 2016. október 5. napjától 2021. szeptember 30-ig határozott idejű bérleti szerződése van.

Bérlő 2019. április 10. napján nyújtott be pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben a jelenlegi bérleménye helyett – a lakás egészségre ártalmas állapota miatt, illetve születendő gyermekére tekintettel – másik lakás bérbeadását kérelmezte. Bérlő kérelmét azóta is fenntartja, amelyet a minőségi lakáscserével összefüggő, jogszabályban meghatározott feltételek vállalása mellett, a 2019. május 24. napján felvett jegyzőkönyvi nyilatkozatában megerősített. A cserelakásba a bérlő születendő gyermekével költözik.

A lakás falai vizesek, penészesek.

Az előterjesztésre a bérlőnek a bérbeadóval szemben fennálló tartozásai miatt eddig nem kerülhetett sor. Tartozását [REDACTED] azóta kiegyenlítette, és aktuális kimutatásunk szerint a bérlőnek a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint bérbeadóval – szemben, a Budapest VIII. kerület, Lujza utca [REDACTED] szám alatti lakás bérletével kapcsolatban a mai napig lakbér- és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátraléka nincs. Bérlővel szemben magatartási probléma nem merült fel, a bérlemény karbantartott és a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatát biztosítja.

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

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – figyelemmel a bérlő által megfogalmazott indokokra – felajánlásra került a – 100%-ban önkormányzati tulajdonban található – Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28 m² alapterületű önkormányzati lakás.

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

Tájékoztatjuk Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az elfogadott Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (528.952 Ft/m²) kerekítve: **14.810.000,- Ft**

a jelenleg bérelt, Budapest VIII. kerület, Lujza utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, – bérleti szerződés szerint 22,40 m² – az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 22 m² alapterületű lakás forgalmi értéke (443.521,- Ft/m²) kerekítve: **9.760.000,- Ft**

Különbözet:

5.050.000,- Ft

(Megjegyzés: a Budapest VIII. kerület, Lujza utca [REDACTED] szám alatti és Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca [REDACTED] szám alatti lakásokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket a bérlő által felkért CPR-Vagyoneértékelő Kft. 2019. június 4. napján készítette el. A fent jelölt forgalmi értékeket Bártfai László igazságügyi szakértő 2020. szeptember 3. napján felülvizsgálta és aktualizálta, és a forgalmi értékek ez alapján kerültek meghatározásra.)

A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú. – HVT területen elhelyezkedő – épület 100%-ban Önkormányzati tulajdonban van. Az épületben már csak a jelen előterjesztés tárgyát képező cserelakással együtt az üres lakások száma 12 db.

A bérlő az általa jelenleg lakott Budapest VIII. kerület, Lujza utca [REDACTED] szám alatti, komfortos lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 6.196,- Ft/hó összegű bérleti díjat fizet.

A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca [REDACTED] szám alatti komfortos komfortfokozatú lakás költségelvű bérleti díja – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 15.490,- Ft/hó.

A fent leírtakra tekintettel, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Lujza utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás – bérleti szerződés szerint – komfortos komfortfokozatú, 22,40 m² alapterületű lakás tekintetében Nagy Anna bérlő bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, bérlő részére a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros

utca [REDACTED] 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.

[REDACTED] 2020. szeptember 9. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

II. A beterjesztés indoka

A minőségi csere kérelemmel kapcsolatban döntést hozni szükséges, amelyre a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatala – azaz másik, egészségesebb lakás bérbe adása – a bérlő életkörülményeiben jelentős pozitív javulást eredményez.

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

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

IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 3.1.4. pontja alapján a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság döntési hatáskörébe tartozik tárgyi ügy, 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 az alábbiakról rendelkezett:

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

„(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik, amennyiben a lakáson nincsen lakbér – és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék, vagy van, de a legfeljebb 400.000,- Ft összegű tartozásra érvényes részletfizetési megállapodást kötöttek, és az abban foglalt feltételeknek megfelelően, a havi törlesztő részleteket legfeljebb 12 havi részletfizetés esetén a futamidő feléig, ennél hosszabb részletfizetési időszak esetén legalább fél évig megfizették és rendszeresen fizetik, valamint igazolják, hogy a lakáson nincs tartozás a közműszolgáltatók felé. A szociális hatáskört

gyakorló bizottság azzal a feltétellel járul hozzá a cseréhez, hogy a bérlők az általuk bérelt lakást visszaadják és a bérbe adandó lakás felújítását az Önkormányzattal kötött megállapodásban vállalják.”

„(7) A (2)-(3) bekezdésben foglalt kérelem alapján lebonyolított lakáscsere esetén az Önkormányzat a bérelővel öt év határozott idejű bérleti szerződést köt a bérbe adandó lakásra. Bérelő 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 indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében 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 hirdetett 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.

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti lakás értébecslése

2. sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás értébecslése

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII, Lujza utca 18. földszint 7. szám alatti lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjével kapcsolatos döntés meghozatalára

„A „verzió

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lujza utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, – bérleti szerződés szerint – 1 szobás, 22,40 m² alapterületű lakásra [REDACTED] bérelővel fennálló bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28 m² alapterületű lakás megtekintett

állapotában történő bérbeadásához [redacted] részére – a lakbér alapját képező csökkentő, és növelő tényezők figyelembevételével – jelenleg 15.490,- Ft/hó összegű költségelvű komfortos bérleti díjjal, öt év határozott időre szólóan, az alábbi feltételekkel:

- a.) bérlo 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 bérlo feladata, amelyet beruházási megállapodásban köteles vállalni. A beruházási megállapodásban rögzített felújítási munkák elkészültét, a bérbeadó szervezet a megállapodásban rögzített időpontig ellenőrzí, így különösen:
 - ba) az elektromos fogyasztói hálózat szabványosítását, szabványos mérőhely kialakítását ELMŰ ügyintézésel,
 - bb) amennyiben a lakásban van gázüzemű készülék, akkor gáz fogyasztói hálózat szabványosítását, gáztervvel, gázmeóval, FŐGÁZ ügyintézésel,
 - bc) amennyiben a lakásban van kéményhez kötött készülék, akkor a kémény szabványosítását (kéménybélelés + tisztítóidomok) FŐKÉTŰSZ ügyintézésel.
 - c.) bérlo a lakást az új bérleti szerződés keltétől számított három évig nem cserélheti tovább és nem veheti meg.
- 2.) felkérí a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselétében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás és bérleti szerződés megkötésére.
 - 3.) kötelezi Nagy Annát, hogy az 1.) pontban megjelölt lakás birtokbavételét követő legfeljebb 90 napon belül, az általa jelenleg használt Budapest VIII. kerület, Lujza utca [redacted] szám alatti lakást ingóságaitól kiürítve, üresen, tisztán adja le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2021. január 15.

3.) pont esetében a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca [redacted] szám alatti lakás birtokbavételét követő 90. nap.

„B” verzió

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Lujza utca [redacted] szám alatti, [redacted] hrsz.-ú, – bérleti szerződés szerint – 1 szobás, 22,40 m² alapterületű lakásra [redacted] bérlovel fennálló bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, és a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca [redacted] szám alatti, [redacted] hrsz.-ú, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28 m² alapterületű lakás bérbeadásához [redacted] részére pályázaton kívüli minőségi csere keretében.
- 2.) felkérí a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselétében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti tájékoztatás bérlo 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

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

Budapest, 2020. december 8.

Tisztelettel:

Kovács Ottó
igazgatósági elnök sk.



2019. június 3. napján
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Értékbecslesek Kft.
1085 Budapest, József körút 69.
Tel: 941-64-93
Fax: 941-64-93
E-mail: info@ertekbecslesek.com

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.		
Értékelési dátum:	2019 JÚL 03.	HÍ: 0.
Erkeztési szám:		
Iktató szám:	JG-99574/2019	
Ügyintéző:	SK.	
Melléklet:	lap	E.

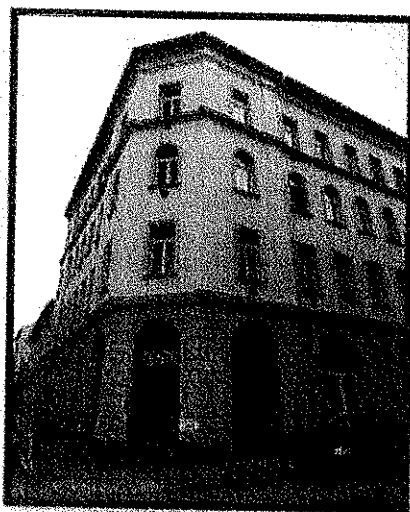
R
Gyulai
2019-07-04

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-301

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca [REDACTED]



szám alatti

[REDACTED] hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. június

Független | Megbízható | Értékmérő

Sp 7

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Lakásgazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utea, házszám, emelet, ajtó: Lujza utca
HRSZ:

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 443.521,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 9.760.000,- Ft
Dátuma: 2019.06.03.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019.06.25.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	443.521,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	9.760.000,- 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. szeptember 3.

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-301
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérleti általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 22 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 22 m ² Fajlagos m ² ár: 443 521 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 550 m ²
Eszmei hányad	: 183 / 10000
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: **9 760 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-hétszázhatvanezer Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **2 210 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kettőszáztízezer Ft.**

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. május 31., péntek
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

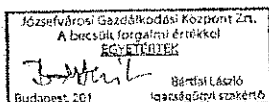
Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. június 3., hétfő

CPR-Vagyonerőtelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.cpr.hu

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

2019 JUN 25.



9

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 ingatlanval kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérlet, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegyzet tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Lujza utca [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	22,0 m ²
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerület részében, a Magdolna utca és a Kálvária tér közötti szakaszon fekszik, a Lujza utcában. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó. Az aszfalt burkolatú utcába a Baross utca felől lehet behajtani, a parkolás a közterületen fizetős.

A közelben minden megtalálható, amire a mindennapokban szükség lehet, oktatási intézmények, üzletek, parkok, gyógyszertár, rendelő, stb. A tömegközlekedési ellátottságot a 9-es és 99-es autóbuszok, továbbá a 83-as trolibusz garantálja, melyekkel könnyen, gyorsan, átszállás nélkül elérhető többek között a Deák tér, Kálvin tér, Blaha Lujza tér is.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken fekszik, a Magdolna és a Lujza utca találkozásánál. Az épület Magdolna utca felőli frontja a Magdolna projekt keretében 2015-ben megújult, azonban a Lujza utcai kapualj és a belső udvari homlokzat romos. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszófalás pince, földszint + 3 emelet kialakítással, utcafront felől felújított. A Lujza utca felől található a bejárat. A sarkon egy íves záródású üzletportál, tőle jobbra még egy ugyanolyan üzletbejárat, majd egy íves záródású ikerablak található. Ezt követi a bejárat, amit még egy ikerablak, majd az épület szélén egy szimpla íves ablak követ. A kapu fából készült és timpanon-szerű faragás található rajta. A földszint és első emelet között egy egyszerű párkány húzódik. Az első emeleten 9 azonos ritmusú, téglalap alakú ablak található. A második emelet ugyan olyan, mint az első. A főpárkány egyszerű, díszítetlen, alatta egy négyzetes mintából álló képszék húzódik. A kapualj erősen díszített: timpanon, fogsor, organikus díszek és fejszobrok egyaránt megtalálhatóak. A mennyezetet római keresztboltozat alkotja. A kapualj után a viszonylag kis udvarra érkezünk. Az udvaron is kerámia burkolat található némi betonpótlással. Az udvaron fa és egyéb növényzet nem található. A belső épületszárny nagyon rossz állapotú. A vakolat nagyon sok helyen omlik. A függőfolyosó betonacéljai sok helyen látszódnak. A lépcsőház és a lépcsőszerkezet jó állapotú. A lépcső anyaga működő, a korlátok kovácsoltvasból készültek és közepesen díszítettek.

Az egész lakás penészes, az alatta lévő pince miatt. 10 éve felújításra került az ingatlan, valamint 2018-ban az ablakok is cserélésre kerültek. A szobában parketta burkolat van, mely a falak mentén szintén penészes, a többi helyiség kerámiával burkolt, állapotuk átlagos. Fűtés nincs kiépítve, csak egy split klíma áll rendelkezésre, amit a bérlő építtetett be, a melegvíz-ellátásról pedig villanybojler gondoskodik.

A vizsgált lakás vízárával és villanyárával rendelkezik.

Belmagassága 3,26 m, a galéria alatt 2 m. A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz. Összességében átlagos műszaki állapotban lévő albetét.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, dryvit szigeteléssel ellátott	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,26 m	galériázható
Belső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	split klíma	gyenge
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz	átlagos
Felújítás éve:	2009 és 2018	
Felújítás tárgya:	2009 = teljes lakás felújítása, 2018 = ablak	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

14

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 digitalisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. Az utcai homlokzat felújított, az udvari rész romos. A lábazati rész helyenként megrongált, itt a hungarocell szigetelés látható.

Albetét:

A konyha és a szobai szerkezet főfalai mentén, kb. 1 m magasan felázott, vizes és penészes. A szobai aljzat parkettával burkolt, mely a falak mentén szintén vizes, penészes. Ezen problémák oka valószínűleg a szerkezeti falak alatti vízszigetelés meghiúsodása, vagy hiánya. A bérlő a lakást rendeltetésszerűen használja, és a körülményekhez képest tisztán tartja. Folyamatosan szellőztet és az ablakon kialakított részszeleltető funkciót használja.

Bérlői megjegyzés:

A bérlő elmondása alapján 4-5 havonta javítja és festi a falakat. Bútorai tönkrementek, és egészségi károsodást is szenved a vizes, penészes falak miatt. A galéria elbontható fa szerkezetű.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	kerámia	festett+csempe	4,61 m ²	100%	4,61 m ²
szoba (BVI 3,26 m)	parketta	festett	15,00 m ²	100%	15,00 m ²
galéria (BVI alatta 2 m)	fa padozat	festett	6,80 m ²	0%	0,00 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	3,10 m ²	100%	3,10 m ²
mérési korrekció			-0,71 m ²	100%	-0,71 m ²
Összesen:			28,80 m²		22,00 m²
Összesen, kerekítve:			29 m²		22 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 költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések 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 tiszta 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 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.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	550 m ²
Eszmei hanyad:	183 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,07 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 210 000 Ft , Kettőmillió-kettőszáztízezer- Ft .

14

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, Lujza utca	VIII. ker., Díószei Sámuel utca 16	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Dobozí utca	VIII. ker., Orczy út
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	22	25	26	27	44	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	23 500 000	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	480 682	533 571
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	1%	4%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-3%	0%	-3%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-3%	-3%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		0%	-3%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-15%	-15%	-12%	-6%	-14%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		438 566	425 631	439 707	453 764	459 939
Fajlagos átlagár:		443 521 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 757 462 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 760 000 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, átlagos állapotú, 2 szobás lakás, ingatlan.com/29041319 |
| 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):

9 760 000 Ft

azaz Kilencmillió-hétszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca	VIII. ker., Dobozi	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	22	32	25	26
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	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):		2 813	3 420	3 462
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-8%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-13%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		2 559 Ft/m ² /hó	2 986 Ft/m ² /hó	2 783 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 776 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, felújított állapotú, komfortos, 1 szobás, utcafronti tájolású lakás, ingatlan.com/28824086
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 :	2 776 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		659 578 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	19 787 Ft
Igazgatási költségek:	2%	13 192 Ft
Egyéb költségek:	5%	32 979 Ft
Költségek összesen:		65 958 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		593 620 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		9 130 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 130 000 Ft

azaz Kilencmillió-egyszázharmincezer- Ft.

9

10

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:	9 760 000 Ft	100%	9 760 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 130 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	9 760 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 760 000 Ft

azaz, Kilencmillió-hétszázhatvanezer 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Lujza utca [REDACTED]

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 9 760 000 Ft
azaz Kilencmillió-hétszázhatvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. május 31., péntek
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. június 3.

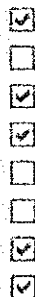
TARTALOMJEGYZÉK

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.)
Adásveteli szerződés
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép
Fényképfelvételek



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 475285/4/2019

2019.05.31

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: [redacted] irajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lajza utca

"felülvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

negyezerítés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
--------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	22	1 0	183/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 128072/1996/1996.06.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott bejegyzések.

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényességi idő: 128072/1996/1996.06.24

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 195332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 128072/1996/1996.06.24

jogállás: tulajdonos

nev: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

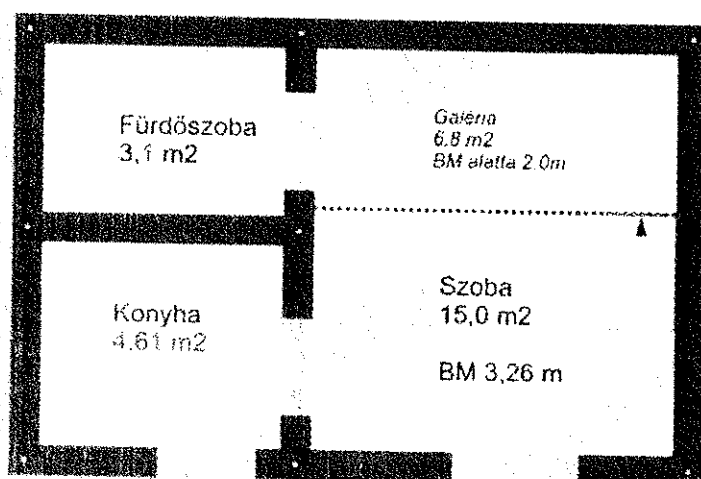
Nem hiteles tulajdoni lap

19

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1086 Budapest, Lujza utca [redacted] rsz: [redacted]

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZELLEN MÉRŐHÁZIG ÉRTÉKELŐ



Sp 00

JEGYZÖKÖNYV

Felvéve: 2019. 03. 20. nap

Jelen vannak: [redacted] Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Helyszín:

Budapest, VIII. kerület: LUGAZA

[redacted] szám [redacted] ajtószám [redacted] utca, ut. tér

Tárgy: VÍZESÉDES KIVIZSGÁLÁSA Lakás Helyiség Épület JGK hivatalos helyisége

Jelenlévők nyilatkozata:

MAI, 2019. 03. 20. A FÖLDSZÜLT LAKÁS KÖNYHA ÉS SZOBÁI SZÉKE PÉNEYES, A SZOBÁI ALÉZAT PARKETTÁVAL BURKOLT, FELTÉVE, HAZA VALÓSZÍNŰLEG, A SZERVEZETI TALAJ ALATTI A LAKÁST REDELTETÉSSZERŰEN HASZNÁLJA ÉS A KÖRÜLÖZTET ÉS AZ ABILAKON KIALAKÍTOTT RÉSZELŐZTETŐ FUNKCIÓT HASZNÁLJA. 3. SZOBÁI UTÍKOTZKA, HOGY H-5 HAVOLTA ZA EGÉSZSÉGI KÁROSODÁST IS SZEMÉD A VÍZES PÉNEYES TALAJ FOTODOKUMENTÁCIÓ KÉRT.

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 3

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Sp 21

FOTÓMELLÉKLET:

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

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉLEMÉNYKÉPES ÉRTÉKELŐ



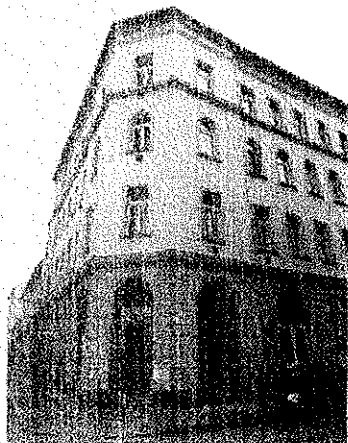
01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. sarok homlokzat



05. kapubejárat

90

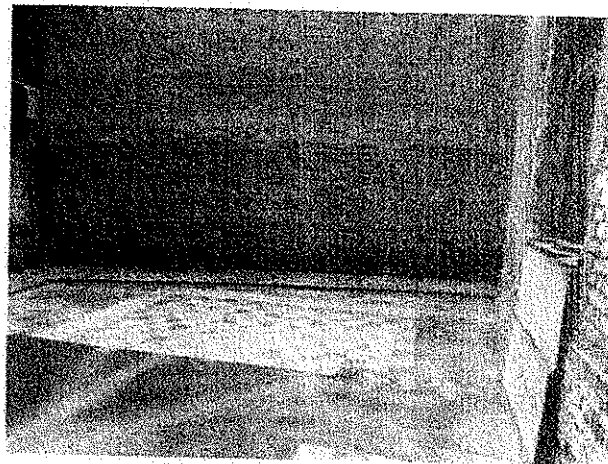
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Lujza utca [REDACTED] Ársz: [REDACTED]

OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGETLEN VEÉSKIRÁD ÉRTÉKELŐ



06. kapualj



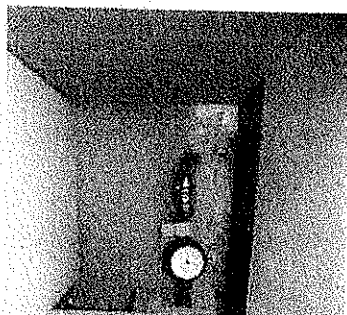
07. belső udvar



08. lakás elhelyezkedése



09. bejárat



10. vízóra

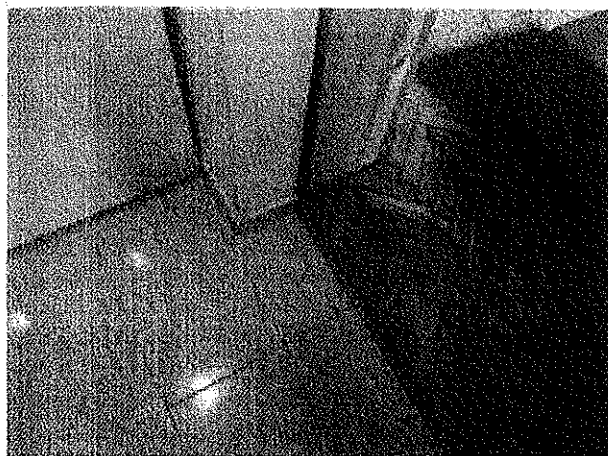


11. villanyóra

FOTÓMELLÉKLET:

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

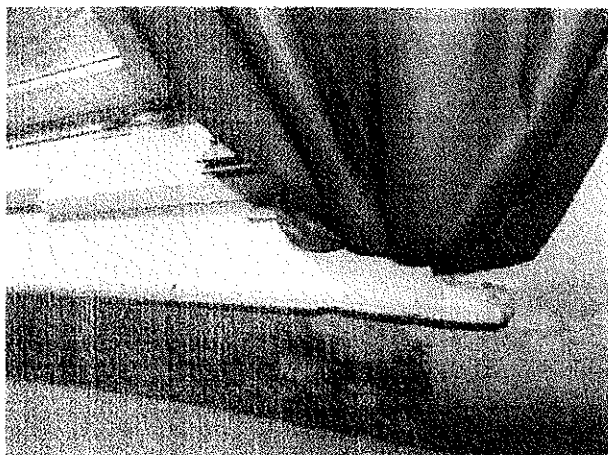
OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐEN VÉGBÍRÁTO ÉRTÉKELŐ



12. padlóburkolatok



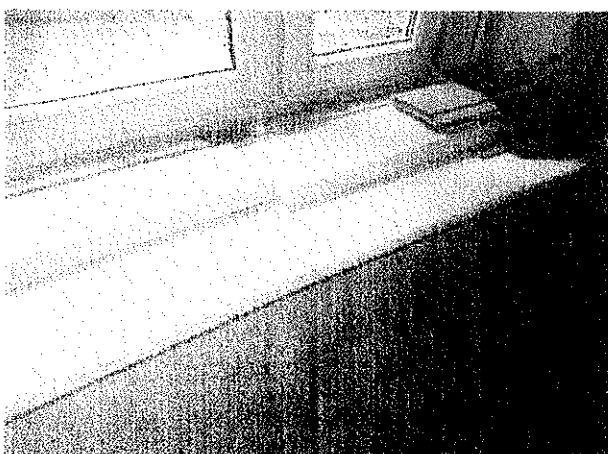
13. szoba



14. penészedés



15. galéria



16. penészedés

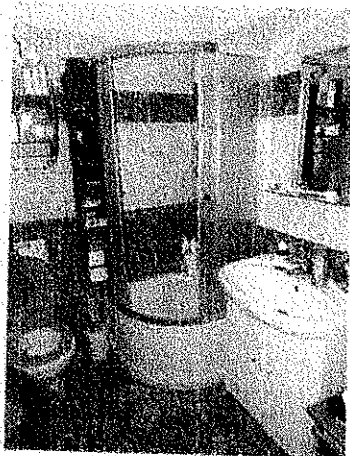


17. konyha

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Lujza utca [REDACTED] Hrsz [REDACTED]

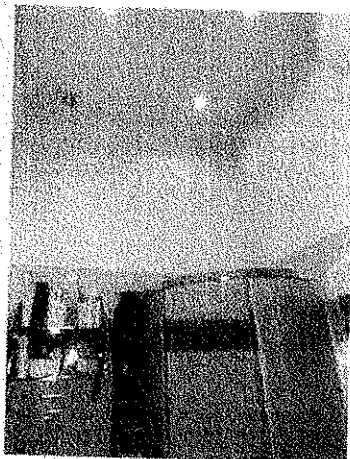
OPR-VAGYONMENTERELŐKÉRT
TÜBBSZÖR VEGYSZERINT ÉRTÉKEZVE



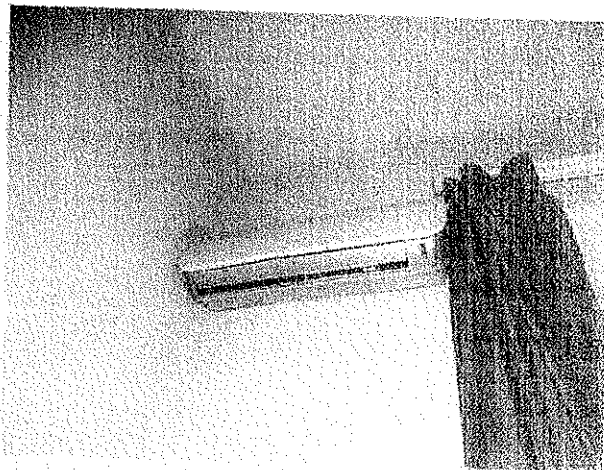
18. fürdőszoba



19. villanybojler



20. mennyezet



21. klima

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
értékelési dátum:	2019. júli. 03.	hl:
értékelési szám:	2021. 01. 01.	
iktató kód:	LC-1274/1/2019	
ügyint. sz:	SK	553/2016
meléklet:	lap	8:

R
Győzse
2019-07-04

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-302

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca ()



szám alatti

hatsz-ú

önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás ingatlanról

Budapest, 2019. június

Független | Megbízható | Értékmérő

96

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: Nagy Fúvaros utca
HRSZ:

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 528.952,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 14.810.000,- Ft
Dátuma: 2019.06.04.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019.06.25.

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: 528.952,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 14.810.000,- 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. szeptember 3.

Bátfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

97

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-302
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca
Helyrajzi száma	:
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérleti általi megrendelés, minőségi cseréhez
Tulajdoni lap szerinti telek méret	: 1210 m ²
Az önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás redukált alapterülete	: 28 m ² Fajlagos m2 ár: 528 952 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:

14 810 000 Ft

azaz **Tizennégymillió-nyolcszáztízezer- 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.

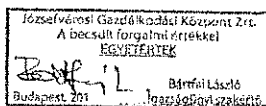
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad / értékelt jog	: n.a. / tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. május 31., péntek
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. június 4., kedd

2019 JÚN 25.



CPR-Vagyontértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.cprvagyonertekelo.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 vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérleti alatti 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):	1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti telek területe:	1210,0 m ²
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Vezetékjog 12 m² nagyságú területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Bauer Sándor utca és a Kis Fuvaros utca között fekszik, a Nagy Fuvaros utcában. Az utóbbi években az utca ismét fellendülni látszik, legszembetűnőbb változás az utca végén álló Mátyás tér rehabilitációja és az Auróra utcai szakrendelő felújítása. Az utca ad helyet például Józsefváros legnagyobb zsinagógájának is, de emellett több ikonikus hely is található az utcában.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület külső és belső homlokzata a Magdolna projekt III. keretében 2014-ben megújult. A befoglaló épület 1900-ban épült, téglá hosszófalás pince + földszint + 2 emelet kialakítással, lift nincs az épületben. A földszintet vakolatból kialakított sávozás díszíti, az emeleti szintek sárga klinkertéglával burkoltak, valamint az épület széleit armírozás tartja. A homlokzaton egyetlen erkély látható, amit a kapu felett két kőkonzol tart. A házban 41 lakás kapott helyet. A vizsgált lakás az épület első emeletén helyezkedik el, melyet a függőfolyosón keresztül érhetünk el.

A belső udvarra néző ablakok 2014-ben kerültek cserére, feltehetően a belső tér is ekkor volt felújítva. A konyhába két szellőző került beépítésre, melynek a kivezetése a bejárati ajtó mellett került kialakításra. A fürdőszobai szellőző kivezetése nincs megoldva. A konyhából fürdőszoba lett leválasztva, de a válaszfal nem teljesértékű, csak 2,50 m magas. A fürdőszobában OSB álmennyezet került kiépítésre, itt a belmagasság csak 2,40 m. A fűtése gázkonvektoros, melegvízellátás villanybojlerrel megoldott.

A lakásban villany, gáz és vízóra látható.

Összességében a lakás jó műszaki állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Lakás:

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	szoba 3,72 m; fürdőszoba 2,4 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz-gáz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	víz-gáz-villany	átlagos
Felújítás éve:	2014	
Felújítás tárgya:	teljes belső tér felújítása és nyílászárók cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

A lakás jó állapotú, kevés felújítást igény.

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 Magdolna Negyed III. programjában az épület külső és belső felújítást kapott, valamint a belső udvar is rendezett képet mutat.

Lakás:

A konyhában kisebb beázás nyomai láthatók, ezek valószínű a felső szomszédtól erednek. A fürdőszobai szellőztetés kivezetését meg kell oldani. A konyhában hiányoznak a csapok.

Bérlői megjegyzés:

A lakás üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	kerámia	csempe+festett	5,73 m ²	100%	5,73 m ²
fürdőszoba (BM 2,4 m)	kerámia	csempe+festett	3,07 m ²	100%	3,07 m ²
szoba (BM 3,72 m)	kerámia	festett	18,75 m ²	100%	18,75 m ²
mérési korrekció			0,45 m ²	100%	0,45 m ²
Összesen:			28,00 m ²		28,00 m ²
Összesen, kerekítve:			28 m ²		28 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékelések 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 sorolhatók.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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 jelezni, 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 kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

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:	1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Csarnok negyed	VIII. ker., Orczy út
megnevezése:	önkormányzati tulajdonú házban lévő lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	28	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	13 000 000	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	475 000	563 214
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	0%	0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	3%	0%	3%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség, komfortfokozat		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
cserélt homlokzati nyílászárók		0%	0%	0%	0%	-3%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	5%	0%
önkormányzati tulajdon		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció:		-3%	-2%	1%	8%	-2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		532 973	517 092	531 645	511 100	551 950
Fajlagos átlagár:		528 952 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 810 656 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 810 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, első emeleti, komfortos, közepes állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28750925
- adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/27883868
- adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28162553
- adat: Csarnoknegyed, 2. emeleti, közepes állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/29127584
- adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari lakás, cserélt ablakkal, ingatlan.com/28553714

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

14 810 000 Ft

azaz Tizennégymillió-nyolcszáztízezer- Ft .




5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Nagy Fuvaros 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):	28	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		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
Összes korrekció:		-10%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		3 383 Ft/m ² /hó	3 239 Ft/m ² /hó	3 108 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 243 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 :	3 243 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	980 683 Ft	
Költségek:		
felújítási alap:	5%	49 034 Ft
Igazgatási költségek:	2%	19 614 Ft
Egyéb költségek:	5%	49 034 Ft
Költségek összesen:	117 682 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		863 001 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	14 380 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 380 000 Ft

azaz Tízennégymillió-háromszáznyolcvanezer Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	14 810 000 Ft	100%	14 810 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 380 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 810 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 810 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-nyolcszáztízezer - Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca [REDACTED]

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 810 000 Ft

azaz Tizennégymillió-nyolcszáztízezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. május 31., péntek

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes Önkormányzati határozat alapján

Budapest, 2019. június 4.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

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 - szentelt másolat

Megrendelés szám: 475295/4/2019

2019.05.31

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 53

Feltérlet: [redacted] Alrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII. KER. Nagy Evvaros utca [redacted] "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület	kat.t.jöv.	alrészlet	adatok
ha m2	k.fill	ha m2	kat.jöv
			k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

1210

0.00

IRÉSZ

4. tulajdoni hányad: 2/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 133120/1995/1995.07.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

5. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 305123/1/2002/02 11.25

jogcím: egyesség

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

IRÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 62966/1/2013/11.08.22

VezetékJog

12 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMS-164/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

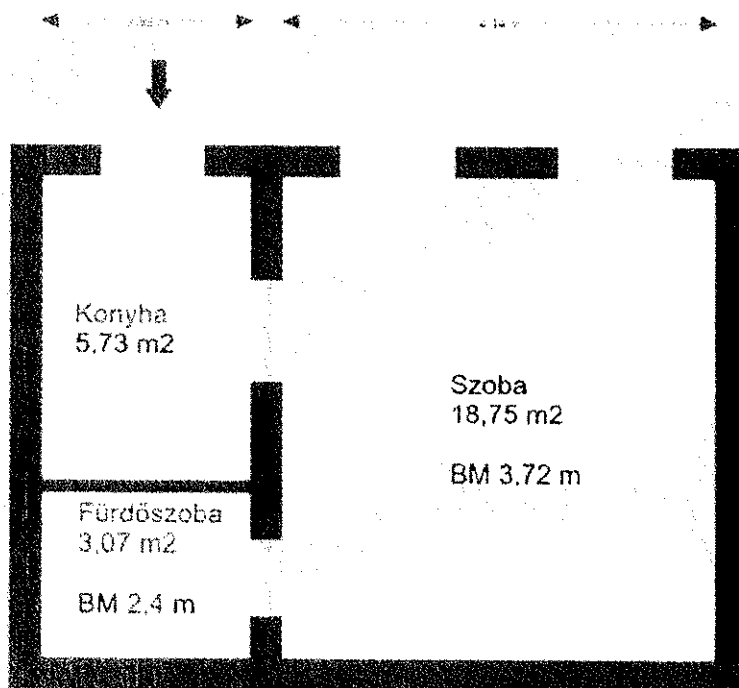
Nem hiteles tulajdoni lap

38

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca [REDACTED] Hrsz: [REDACTED]

NYILVÁNLAT
A NYILVÁNLAT TARTALMA A NYILVÁNLAT TARTALMA
A NYILVÁNLAT TARTALMA A NYILVÁNLAT TARTALMA
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEN VEGYÉRTÉKELŐ (FÜGGŐLEN)

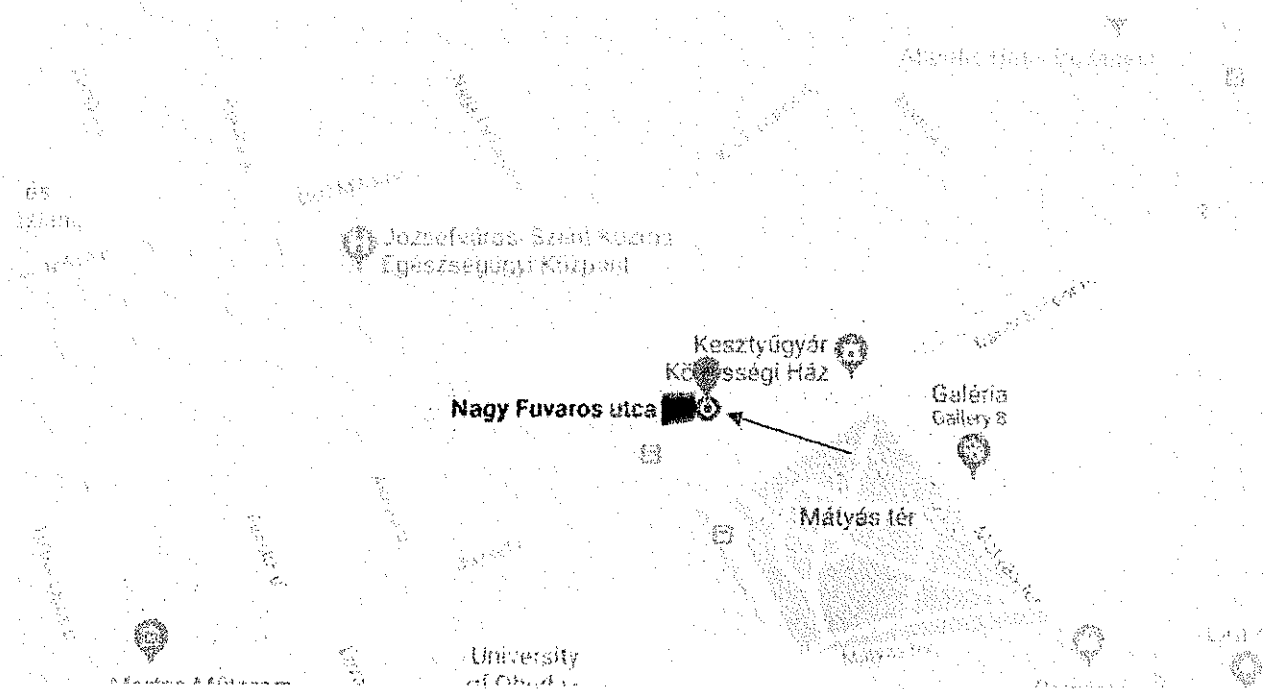


SP

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca [REDACTED] Hrsz: [REDACTED]

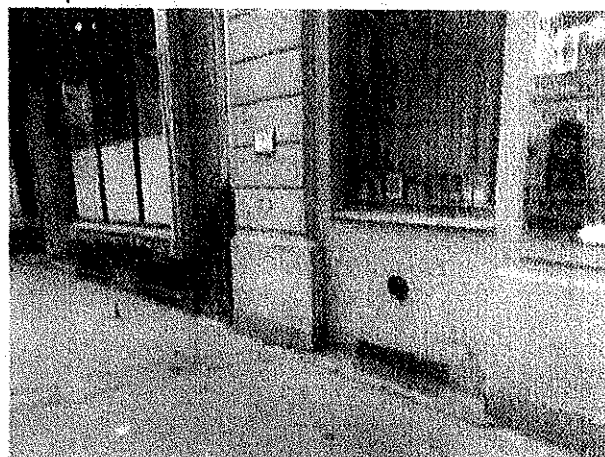
OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐBIZOTTSÁG



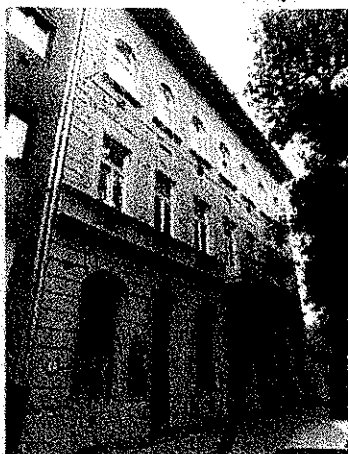
01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



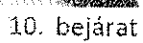
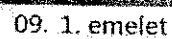
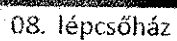
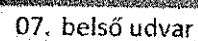
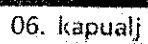
04. homlokzat



05. kapubejárat

40

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca



FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca [REDACTED] Hrsz: [REDACTED]

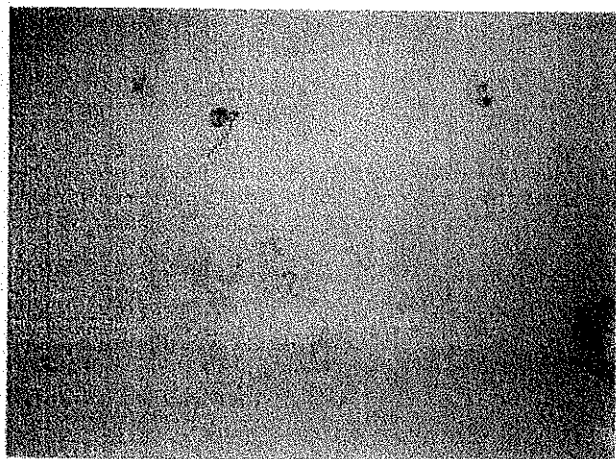
OPR-VAGYONTEKELŐKFT
FÜGGETLEN VÉLEMÉNYET EGYÜTTKÉSZÍTŐ



12. konyha



13. vízóra



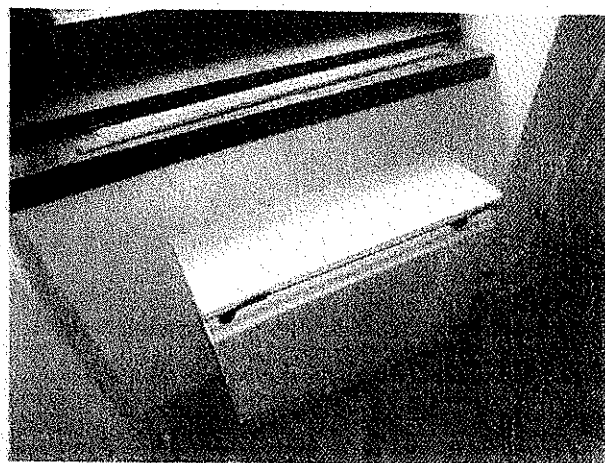
14. mennyezeti beázás



15. gázóra



16. beépített szellőzők

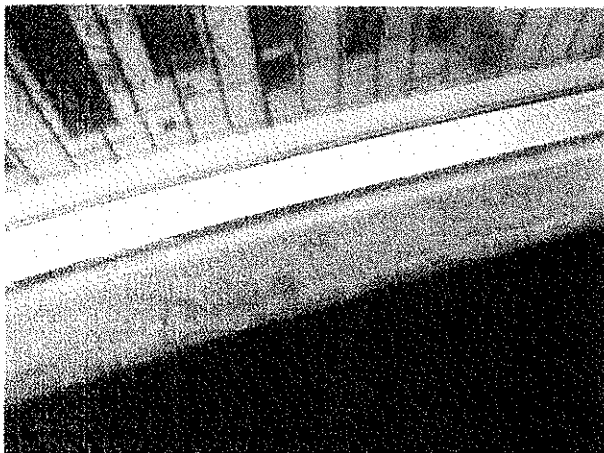


17. gázkonvektor

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca [REDACTED] Hrsz: [REDACTED]

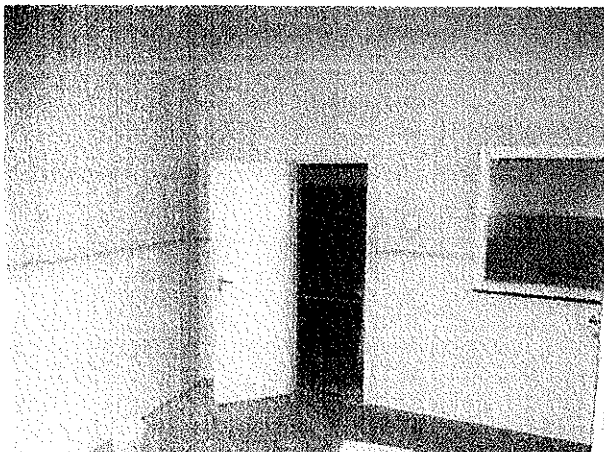
NYILÁSZÁSI ÉS SZELLŐZTETÉSI
SZAKVIZSGÁZÓ ÉS SZAKTUDÓSI
KÖZVETÍTŐ
CPR-VAGYONPIRKELO KFT.
FÜGGETLEN VIZSGÁZÓI ÉRTÉKELŐ



18. thermo ablak



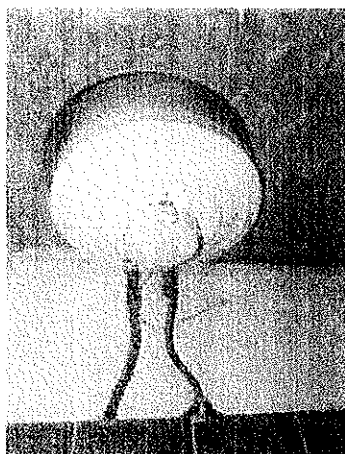
19. gerébtokos nyílászáró



20. szoba



21. fürdőszoba



22. villanybojler



23. OSB álmennyezet

Sp