

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

CSEPELI VÁROSGAZDA
KÖZHASZNÚ NONPROFIT ZRT.
VEZÉRIGAZGATÓ

JAVASLAT

a Budapest 209090/0/A/2 hrsz. alatt felvett természetben a 1215 Budapest, Károli Gáspár utca 19. földszint 2. szám alatti, önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

Készítette: **Trefán László**
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Vezérigazgató

Előterjesztő: **Trefán László**
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Szociális Egészségügyi, és Fogyatékosügyi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2020. október 22.

SZEFOB ülés időpontja:
2020. október 26.

Tisztelt Szociális Egészségügyi, és Fogyatékosügyi Bizottság!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) meghatározott feltételekkel lehetővé teszi, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérlői bérleményüket megvásárolják. A Rendelet 3. § (2) bekezdése értelmében az egyes ingatlanok elidegenítésére vonatkozó döntés meghozatalára a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság jogosult.

A beérkezett kérelmet a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megvizsgálta és megállapította, hogy a Rendelet 4. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feltételeknek megfelel, hiszen Jantek Antal a szomszédos, 209090/0/A/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa és a 209090/0/A/2 helyrajzi számú, természetben a 1215 Budapest, Károli Gáspár utca 19. földszint 2. szám alatti, üresen álló önkormányzati bérlakás tekintetében jelentette be vételi szándékát. A lakás forgalmi értéke az 1993. évi LXXVIII. törvény 52. §-ban foglaltak szerinti értékbecsléssel került megállapításra. A Rendelet alapján az értékbecsléssel megállapított forgalmi értéket csökkenteni kell a megelőlegezett forgalmi értékbecslés díjával.

Jantek Antal 2020. 08. 05-én lakásvásárlási kérelmet nyújtott be, melyben kérte a Budapest XXI. kerület, Károli Gáspár utca 19 földszint 2. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegenítését.

A Kérelmező a Rendelet szerint megtett tájékoztatóban foglaltakat elfogadta.

A Rendelet 14. § szerint további kedvezmény illeti meg a jogosultakat a vételár első részletének nagyságától függően. Az első vételár részlet nagyságához kapcsolódó kedvezmény a jogosultak vállalásának függvényében az ingatlan adásvételi szerződésben kerül meghatározásra.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi táblázatban szereplő ingatlan elidegenítését és az adásvételi szerződés megkötését támogassa.

S. sz	Név	Cím	Forgalmi érték	Bérleti jogviszony-kezdet	Bérleti idő utáni kedvezmény	Vételi ajánlat önerő befizetése nélkül
1.	Jantek Antal	1215, Budapest Károli Gáspár utca 19. földszint 2.	5.516.612.- Ft	-	-	5.491.212 Ft

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2020. október 22.



Trefán László
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

Melléletek

1. sz. melléklet: Egyeztető lap
2. sz. melléklet: Nyilatkozat
3. sz. melléklet: Értékbecslés
4. sz. melléklet: Tulajdoni lap

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottsága úgy dönt, hogy **Jantek Antal (Szig.sz.:)**, mint a **szomszédos ingatlan tulajdonosa** részére a 209090/0/A/2 helyrajzi számú, természetben a 1215 Budapest, Károli Gáspár utca 19. földszint 2. szám alatti, üresen álló önkormányzati bérlakást elidegeníti a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4.) önkormányzati rendelet 14. §-ban meghatározott kedvezményekkel csökkentett vételáron. A tárgyi ingatlan megvásárlása céljából más jogosult vételi szándéknyilatkozatot nem nyújtott be. A jogosult előzetes nyilatkozata alapján a vételárat egy összegben kívánja megfizetni, így várhatóan 10% kedvezményre lesz jogosult. Továbbá felkéri a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos teendők előkészítésére.

Az adásvételi szerződés megkötésére a Vevőnek a határozatban megjelölt határidőig van lehetősége, amennyiben ezen idő alatt a jogosult önhibájából hiúsul meg a szerződéskötés, a hozzájárulás hatályát veszti.

Határidő:

2020. december 31.

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Trefán László vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú
Nonprofit Zrt.

A határozati javaslatok elfogadásához a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

EGYEZTETŐ LAP

a Budapest 209090/0/A/2 hrsz. alatt felvett természetben a 1215 Budapest, Károli Gáspár utca 19. földszint 2. szám alatti, önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Szabó-Unger Anikó
aljegyzőt helyettesítő jogkörben eljáró
jegyzői kabinetvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

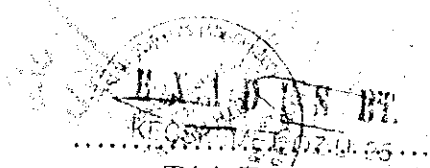
Budapest, 2020. október „.....”

dr. Szabó-Unger Anikó sk.
aljegyzőt helyettesítő jogkörben
eljáró jegyzői kabinetvezető

Nyilatkozat

Alulírott Tóth Ferenc, mint az EXADUS Szakértői Társaság vezetője és értékbecslője nyilatkozom arról, hogy a 1215 Budapest, Károli Gáspár utca 19. földszint 2. szám alatti (209090/0/A/2 hrsz.) ingatlanra 2020.08.19.-én készült értékbecslésben megállapított forgalmi értékét a mai naptól számított 90 napig érvényesnek tekintjük az ingatlanpiaci folyamatok alapján.

Budapest, 2020. 10.20.


Tóth Ferenc
cégvezető, értékbecslő

[E · X · A · D · U · S]
Szakértői Társaság
6000 Kecskemét, Őz u. 25. /1142 Budapest, Miskolci u. 124.

Budapest, XXI. ker. Károli G. u. 19. fsz. 2. szám alatti

Lakás

Forgalmi értékbecslése

Összehasonlító-költség alapú módszer

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte: 2020.08.11. Szemle időpontja: 2020.08.17.
Értékbecslő társaság: EXADUS Bt.
/I-G/14/2010 Szemlét végezte: Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: 009250
Értékbecslő: Tóth Ferenc IVÉK-17/2010
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: 009026

Cím: 1215 Budapest, Károli G. u. 19. fsz. 2.
Hrsz. 209090/0/A/2
Település rangja: főváros
Település lakosainak száma: 1 752 286

Megrendelő: Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Címe: 1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Tulajdonos: Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata
Címe: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Ingatlan jellemzői

Ingatlan fajtája: Lakás
Építés éve: 1940-es évek
Vizsgált tulajdoni hányad: Ingatlan 1/1 aránya
Fekvése: Belterület
Megközelítése: Közepes
Közterület minősége: Aszfaltút
Építési mód: Hagyományos
Kialakítás: Gyenge
Alaprajz: Átlagos
Építési állapot: Gyenge

Ingatlan típusa: Lakás
Ingatlan mérete a tulajdoni lapon: 33,00 m2
Ingatlan eszmei hányada a tul. lapon: 35/336
Szoba száma: 1 db

Komfort fokozata: nem felel meg a lakásra vonatkozó komfortfokozatoknak

Lakások száma a társasházban: 11 db

Értékesíthetőség: Kínálati túlsúly

Értékelő feladata: Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.

Ingatlan forgalmi értéke átlagos műszaki állapotban: 5 500 000 Ft

Ingatlan forgalmi értéke jelenlegi műszaki állapotban: 5 500 000 Ft

Budapest, 2020.08.19.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

Előzmények

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat a 1215 Budapest, Károli Gáspár u. 19. fsz. 2. szám alatti 209090/0/A/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2020. augusztus hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai és műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékoztatunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és a társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat 2020.08.18.

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGOVA és EVS előírásai alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Korlátozó feltételek

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.
- Az értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult.
- Az értékbecslés kizárólag a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel –természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütközésben, vagy a Ptk. szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, vagy az épületben, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.

[E · X · A · D · U · S]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. /1142 Budapest, Miskolci u. 124.

-
- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
 - A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
 - Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részlelhajlástól mentes következtetései.
 - Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
 - Az értékbecslés érvényességi ideje: 90 nap.
 - Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is – fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.
 - A helyiségek területének helyszínen történő ellenőrzése BOSCH PLR 50-es típusú lézeres készülékkel történt.

Az értékelés időpontja 2020. augusztus hó, közgazdasági, jogi feltételek és a piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

[E · X · A · D · U · S]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. /1142 Budapest, Miskolci u. 124.

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1215 Budapest, Károli G. u.19. fsz. 2.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1215 Budapest, Károli G. u.19. fsz. 2.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	209090/0/A/2 hrsz. Lakás
Ingatlan a tulajdoni lapon mérete:	33,00 m ²
Eszmei hányada a tulajdoni lapon:	35/336
Szoba szám:	1 db
Lakások száma a társasházban:	11 db
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	Bejegyzést nem tartalmaz
Tulajdoni lap dátuma:	2020.08.18.
Helyszíni szemle dátuma:	2020.08.17.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1 752 286 fő (2019 KSH adat)
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, a Károli G. utcában lévő társasház utcai szárnyában van a vizsgált lakás.
Városrész:	Csepel Szabó telep
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Lakás
Környezetszennyezés:	Nem rendelkezünk kellő szakismerettel ebben a kérdésben, így nem tudunk nyilatkozni az esetleges környezeti kár ingatlanra vonatkozó hatásáról.
Közművek:	Víz : nincs Áram: kikötött hálózat Gáz : nincs Csatorna : nincs

Lakás bemutatása

Az épület becsült építési éve:	Helyszíni szemlén kapott tájékoztatás szerint 1940-es évek, de pontos időpont nem ismert
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Tégla falazat
Födémek:	Fagerendás
Tetőszerkezet, héjalás:	Faszerkezet, cserépfedés
Külső felületek:	Vakolt, festett,
Belső felületek:	Festett felület
Nyílászáró szerkezetek:	Fa ablak két rétegű üvegezéssel, redőnnyel, OSB-vel lezárva Fa bejárati ajtó Fa ajtókeret
Padlóburkolatok:	Kerámia, parketta
Közművesíttetés:	Áram

[E · X · A · D · U · S]
Szakértői Társaság
6000 Kecskemét, Őz u. 25. /1142 Budapest, Miskolci u. 124.

Fűtési rendszer:	Nincs	
Használati melegvíz	Nincs	
Hűtés:	Nincs	
Riasztó:	Nincs	
Mérőóra:	Víz:	nincs
	Villany:	leszerelt mérő
	Gáz:	nincs

Rövid szöveges értékelés:

Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, a Károli G. utcában lévő társasház udvari szárnyában van a vizsgált ingatlan. Buszmegálló 300 m-en, iskola, óvoda, orvosi rendelő 600 m-en belül található. Tulajdoni lapon a cím fel van tüntetve. A vizsgált lakás a társasház utcai szárnyán középső egysége. A lakás helyiségei: előtér, volt közlekedő, volt szoba. A tulajdoni lapon lakás bejegyzés szerepel ingatlan típusként. Jelenleg az ingatlan nem felel meg a lakás követelményének. Nyílászárók: fa ablakok egy és két rétegű üvegezéssel, redőnnyel, OSB-vel lejárva, fa bejárati ajtó, fa ajtótok. Burkolatok: kerámia (2000-es években készült), parketta. Fűtés: nincs, hideg- és melegvíz: nincs. Mérőóra: kikötött elektromos áram. Falak felülete: festés. Belső terek közepesnél gyengébb állapotúak. Az utcai falon vakolat leválás volt látható a szemle időpontjában az utcai falon. Az összbenyomás közepesnél gyengébb.

1993. évi LXXVIII. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény 13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani.

Komfortfokozat megállapítása jelen állapotra

A komfortfokozatot a 1993. évi LXXVIII. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény határozza meg. A törvény 91/A. §. 1. pontjában, az értelmező rendelkezések rész írja le a komfortfokozatba sorolás feltételeit. A törvény szerint *Lakás* az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- a) helyiségei;
- b) közművesítettsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

Az 1993. évi LXXVIII. tv. 91/A. §. 6. pontja szerint *Szükséglakás* az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
- d) fűthető; és
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

A hivatkozott törvény alapján a vizsgált lakás megnevezésű ingatlan még a **szükséglakás követelmény fokozatnak sem felel meg.**

Helyiségkönyv

Redukált alapterület fogalma

A különböző újraelőállítási költséggel megvalósítható, illetve eltérő hasznosságú épületrészek területét a fajlagosan legértékesebb részekkel egyenértékű alapterületre számítjuk át.

Helyiségkönyv			
Megnevezés	Alapterület (m ²)	korrekció	Redukált alapterület (m ²)
előtér	3,06	100%	3,06
közlekedő	12,08	100%	12,08
szoba	20,34	100%	20,34
Összesen	35,48		35,48
Tulajdoni lapon feltüntetett méret			33,00
A felmért terület és a tulajdoni lapon feltüntetett méret és különbsége			2,48

Értékelésnél a tulajdoni lapon szereplő mérettel számoltunk.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a TEGOVA ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) **PM** rendelet szabályai, valamint a **MAISZ** által összeállított értékelési sztenderdek alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszertől mentesen.

A megbízónk kérésére általános átlagos és a vizsgált ingatlan helyszíni szemlén megismert műszaki állapotra történjen érték meghatározás.

Az átlagos műszaki állapot alatt, mint fogalom alatt a következőket értettük: az ingatlan használatbavételi engedélyétől kezdődően folyamatosan átlagos rendeltetésszerű használattal igénybevett, átlagosan karbantartott és javított. Az épület és lakás átlagos elhasználódási időtartam alatt az egyes szükségessé váló cserék vagy javítások elvégzésre kerültek.

Az ingatlan forgalmi értékét az ingatlan típusára való tekintettel az összehasonlító adatok módszerével határoztuk meg.

Piaci összehasonlító adatok

módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. Módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával határozza meg az ingatlan értékét.

Módszer fő lépesei:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg. A 2014 decembertől tartó áremelkedési folyamat miatt az ár megállapításhoz a szakértő kínálati adatot is alkalmazott az adásvételi szerződéses adatok mellett.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél

figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:

- Műszaki szempontok
/műszaki állapot, gépészeti megoldások, stb./
 - Építészeti szempontok */alapterület, belső elrendezés, komfort fokozat, stb./*
 - Használati szempontok
/felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetésszerű használat, stb./
 - Telek adottságai */telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb./*
 - Infrastruktúra */közmű ellátottság, egyéb közmű /*
 - Környezeti szempontok */útburkolat, alapellátási intézmények távolsága, tömegközlekedési megállók távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb./*
 - Alternatív hasznosítás szempontjai */funkcióváltásra való alkalmasság, stb./*
 - Jogi szempontok */tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb./*
 - Hatósági előírások
 - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlanon lévő felépítmények összesített redukált alapterületének szorzataként jött létre.

PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Ingatlan környezete
- Épület műszaki állapota
- Lakás műszaki állapota
- Ingatlanpiac helyzete

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

ÁTLAGOS ÁLLAPOTRA

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kínálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	1215 Budapest, Vasas u.	1215 Budapest, Vasas u.	1211 Budapest, Színesfém u.
<i>Leírás</i>	lakás	lakás	lakás
<i>Alapterület redukált</i>	20	27	25
<i>Szoba szám:</i>	1	1	1
<i>Építés éve:</i>	1940	1940	1940
<i>Felújítás év:</i>			
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	felújítandó	felújítandó	felújítandó
<i>Ár:</i>	5 200 000 Ft	6 350 000 Ft	8 700 000 Ft
<i>Idő:</i>	2019	2019	2020
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/31671069
<i>Fajlagos alapár (Ft/m²)</i>	260 000	235 185	348 000
<i>Alapterület eltérés</i>	61%	82%	76%
<i>Korrekciók</i>			
<i>kínálat</i>	0%	0%	-10%
<i>eltelt idő ingatlanpiaci hatása</i>	5%	5%	0%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	0%	0%
<i>társasházon belüli elhelyezkedés</i>	0%	0%	0%
<i>alapterület eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>komfort fokozat eltérés</i>	-10%	-10%	-10%
<i>közműellátottság</i>	0%	-5%	-5%
<i>minőségi színvonal</i>	-30%	-30%	-20%
<i>belmagasság eltérése</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	-35%	-40%	-45%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	169 000	141 111	191 400
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m²)</i>	167 170 Ft/m ²		
<i>Alapterület (m²)</i>	33,00 m ²		
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>	5 516 622 Ft		
<i>Forgalmi érték kerekítve (Ft)</i>	5 500 000 Ft		

[E · X · A · D · U · S]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. /1142 Budapest, Miskolci u. 124.

VIZSGÁLT LAKÁS JELENLEGI ÁLLAPOTÁRA

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kínálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	1215 Budapest, Vasas u.	1215 Budapest, Vasas u.	1211 Budapest, Színesfém u.
<i>Leírás</i>	lakás	lakás	lakás
<i>Alapterület redukált</i>	20	27	25
<i>Szoba szám:</i>	1	1	1
<i>Építés éve:</i>	1940	1940	1940
<i>Felújítás év:</i>			
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	felújítandó	felújítandó	felújítandó
<i>Ár:</i>	5 200 000 Ft	6 350 000 Ft	8 700 000 Ft
<i>Idő:</i>	2019	2019	2020
<i>forrás</i>	NAV Illeték hivatal	NAV Illeték hivatal	ingatlan.com/31671069
<i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i>	260 000	235 185	348 000
<i>Alapterület eltérés</i>	61%	82%	76%
<i>Korrekciók</i>			
<i>kínálat</i>	0%	0%	-10%
<i>eltelt idő ingatlanpiaci hatása</i>	5%	5%	0%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	0%	0%
<i>társasházon belüli elhelyezkedés</i>	0%	0%	0%
<i>alapterület eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>komfort fokozat eltérés</i>	-10%	-10%	-10%
<i>közműellátottság</i>	0%	-5%	-5%
<i>minőségi színvonal</i>	-30%	-30%	-20%
<i>belmagasság eltérése</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció.</i>	-35%	-40%	-45%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	169 000	141 111	191 400
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)</i>	167 170 Ft/m2		
<i>Alapterület (m2)</i>	33,00 m2		
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>	5 516 622 Ft		
<i>Forgalmi érték kerekítve (Ft)</i>	5 500 000 Ft		

A megállapított forgalmi érték a szakértő által feltételezett műszaki állapot figyelembevételével lett meghatározva. Az érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Amennyiben az ingatlant karbantartják, az átlagos elhasználódást, az ingatlan földrajzi helyzetét, használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum fél évig megőrzi reálértékét.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Alaprajz

Fotók

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/322073/2020

2020.08.18

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 209090/0/A/2 helyrajzi szám

1215 BUDAPEST XXI.KER. Károli Gáspár utca 19. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat" alatti
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	33	1 0	35/336	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 45331/1995/1995.02.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45331/1995/1995.02.01

jogcím: eredeti felvétel 45331/1995/1995.02.01

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

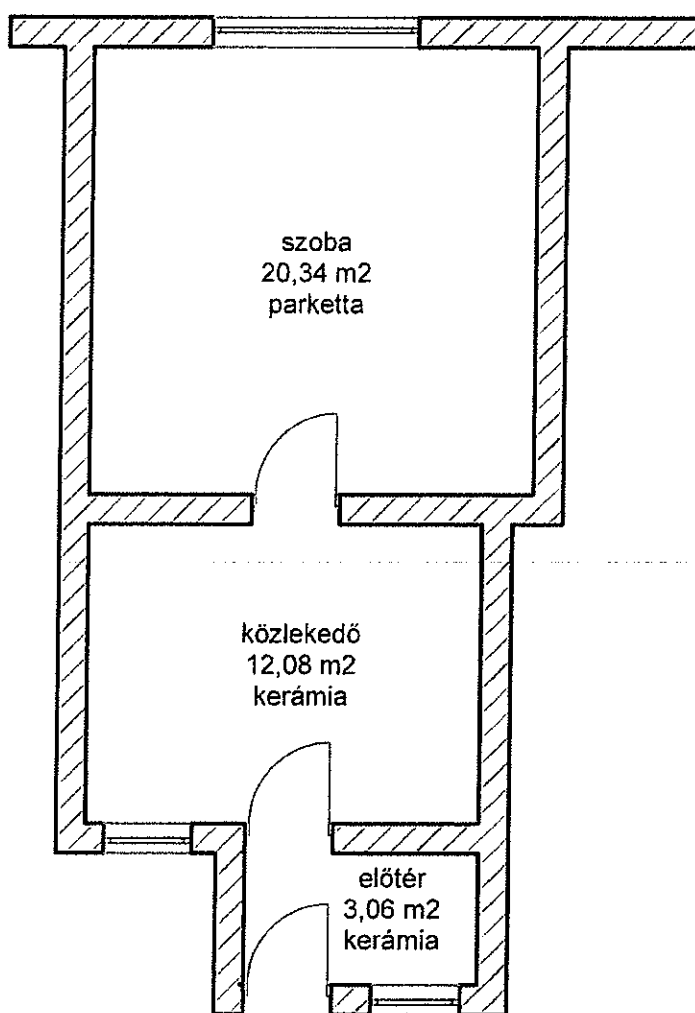
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

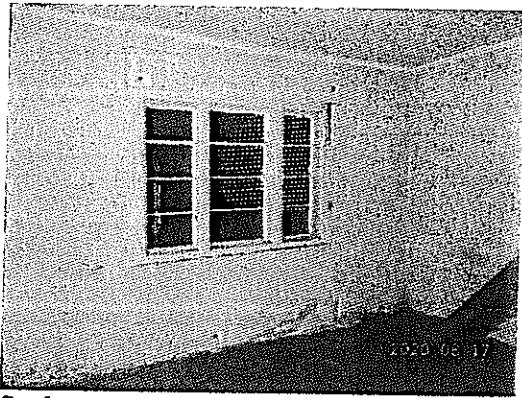
III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Budapest, XXI. ker. Károli G. u. 19. fsz. 2.

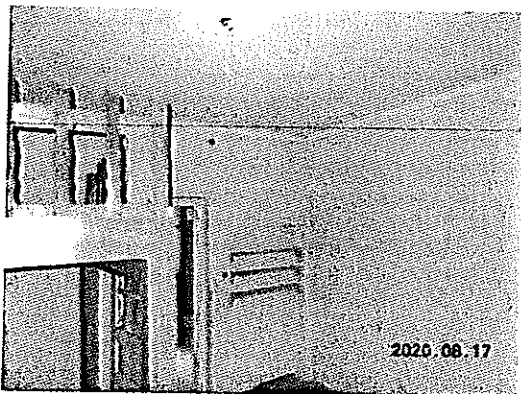




Szoba



Szoba



Szoba



Szoba

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	CSV7767 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/310921/2020

2020.08.10

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 209090/0/A/2 helyrajzi szám

1215 BUDAPEST XXI.KER. Károli Gáspár utca 19. Földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmái hányad	tulajdoni forma
lakás	33	1 0	35/336	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 45331/1995/1995.02.01

Társaasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat:
bejegyző határozat, érkezési idő: 45331/1995/1995.02.01

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1210 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

törölő határozat:

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45331/1995/1995.02.01

jogcím: eredeti felvétel 45331/1995/1995.02.01

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap