

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

CSEPELI VÁROSGAZDA
KÖZHASZNÚ NONPROFIT ZRT.
VEZÉRIGAZGATÓ

JAVASLAT

a Budapest XXI. kerület 209620/0/A/44 hrsz. alatt felvett, természetben a 1211 Budapest, Ady Endre út 5. III. emelet 8. 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:
2021. december 9.

SZEFOB ülés időpontja:
2021. december 13.

Tisztelt Szociális Egészségügyi, és Fogytékosügyi Bizottság!

Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 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 Fogytékosügyi Bizottság jogosult.

Béres Katalin 2021.06.02. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az általa bérelt, 1211 Budapest, Ady Endre út 5. III. emelet 8. szám alatti, 46 m² alapterületű, összkomfortos, 1,5 szobás önkormányzati tulajdonú lakóingatlanra (hrs. 209620/0/A/44). A beérkezett kérelmet a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megvizsgálta és megállapította, hogy a Rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feltételnek megfelel. A lakás forgalmi értéke az 1993. évi LXXVIII. törvény 52. §-ban foglaltak szerint értébecsléssel került megállapításra. A 2021.09.15. napján készült értébecslés értékállósága 2021.12.06. napján meghosszabbításra került. A Rendelet 12. §-a alapján az értébecslés díja a fizetendő vételárba beszámít.

A Bérlő a Rendelet szerint megtett tájékoztatóban foglaltakat elfogadta.

A Rendelet 13. § (1) bekezdés b) pontja szerint a vételár megállapításához a forgalmi értéket 10 évtől 30 évig terjedő bérleti időtartam esetén 25%-kal kell csökkenteni.

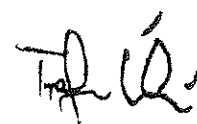
A Rendelet 14. § a) bekezdése alapján megállapított forgalmi értékből további 10% kedvezmény illeti meg a jogosultakat a hiánytalan vételár egyösszegű megfizetése esetén.

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

Név	Cím	Forgalmi érték (HUF)	Bérleti jogviszony kezdete	Bérleti idő utáni kedvezm.	Egyösszegű fiz. esetén várható kedvezm.	Vételár (HUF)	Fizetés
Béres Katalin	1211 Budapest, Ady E. út 5. III. emelet 8.	24.400.000	1995.02.20.	25%	10%	18.300.000	egy összegben

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

Budapest, 2021. december „9.”



Trefán László

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet Egyeztető lap
2. számú melléklet Vételi szándéknyilatkozat
3. számú melléklet Értékbecslés, Tulajdoni lap, Értékállósági nyilatkozat
4. számú melléklet Elfogadó nyilatkozat

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottsága úgy dönt, hogy Béres Katalin (szigsz.: [REDACTED] szül. hely, idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] részére a 209620/0/A/44 hrsz-ú, természetben a 1211 Budapest, Ady Endre út 5. III. emelet 8. szám alatti, 46 m² alapterületű, összkomfortos, 1,5 szobás önkormányzati tulajdonú bérlakást elidegeníti az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 13. § és 14. §-ban meghatározott kedvezményekkel csökkentett vételáron. A vevő 26 éves bérleti jogviszonyára tekintettel 25% kedvezményre, a vételár összegében történő megfizetése esetén további 10% kedvezményre jogosult.

Az adásvételi szerződés megkötésére a vevőnek 2022. február 28. napjáig van lehetősége, amennyiben ezen idő alatt a jogosult hibájából hiúsul meg a szerződéskötés, a hozzájárulás hatályát veszti.

Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság felkéri a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos teendők előkészítésére.

Határidő:

2022. február 28.

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 XXI. kerület 209620/0/A/44 hrsz. alatt felvett, természetben a 1211 Budapest, Ady Endre út 5. III. emelet 8. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

1. Az előterjesztés egyeztetve: Dr. Sziráki Bernadette
jogi csoportvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

Budapest, 2021. december „9.”


Dr. Sziráki Bernadette
jogi csoportvezető

1. számú függelék

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Önkormányzati bérlakás megvásárlására

Alulírott(ak) BÉRES KATALIN.....(személyi azonosító adatok) bejelentem/bejelentjük vételi szándékunkat az alábbi önkormányzati tulajdonú ingatlanra:

(irányítószám) Budapest, 1211 ADYENDRE utca 5... szám 3... em. 8... ajtó 1.

A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó nyilatkozik², hogy

- a) legalább 10 éve a bérlakás bérlője, vagy
- b) legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni kívánt bérlakás bérlője és ezen bérlati jogviszonyát megelőzően a bérlakás korábbi bérlője befogadta és legalább 4 éven keresztül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett, vagy
- c) bérlati jogát legalább 5 éve szociális bérlakás pályázaton nyerte el vagy
- d) legalább 10 éven keresztül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett vagy
- e) a korábban szükséglakásként hasznosított és megüresedett bérlakással szomszédos – közös fallal rendelkező - ingatlan tulajdonosa vagy
- f) a műszaki szakvélemény alapján gazdaságosan fel nem újítható üres bérlakással szomszédos – közös fallal rendelkező - ingatlan tulajdonosa.

2. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó nyilatkozik, hogy³

- a) az ingatlant a vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó vásárolja meg vagy
- b) az ingatlant a vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó egyeneságbeli rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolja meg.

3. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó nyilatkozik, hogy a 2. b) pont szerinti esetben hasznélvezeti jogot fenntart:⁴

- a) igen
- b) nem

4. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó kijelenti, hogy ezen nyilatkozat tartalmát a bérlőtársával/társbérlőjével ismertette, azt közösen több példányban, személyenként kitöltve nyújtják be, vagy a vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó csatolja a bérlőtárs/társbérlő jelen nyilatkozat önálló benyújtásához történő hozzájáruláshoz.

5. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárul, hogy a forgalmi értékbecslés költségét megelőlegezi, valamint tudomásul venni, hogy amennyiben az adásvétel nem jön létre, úgy ezen költséget elveszti.

Budapest, 2021. év 06.....hó 02 nap.

Tisztelettel:

Béres Katalin
bérlő

Telefonszám: [REDACTED]

.....
bérlőtárs

Iktatószám: 1/2222/1/2021/H5
Dátum: 2021. június 15.

Beérkezett

Szervezeti egység

[Signature]

Aláírás szám

6053

Csepeli Városgazda
Közhasznú Nonprofit Zrt.

ÉRKEZETT

2021 JUN 16.

² Megfelelő aláhúzendó.

³ Megfelelő aláhúzendó.

⁴ Megfelelő aláhúzendó.

[E · X · A · D · U · S]

Szakértői Társaság

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

Budapest, XXI. ker. Ady E. út 5. III/8. szám alatti

Lakás

Forgalmi értékbecslése

Összehasonlító-költségalapú módszer

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2021.09.06.	Szemle időpontja:	2021.09.13.
Értékbecslő társaság:	EXADUS Bt.	Szemlét végezte:	Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	/I-G/14/2010 009250	Értékbecslő:	Tóth Ferenc IVÉK-17/2010
		Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009026

Cím: **1211 Budapest, Ady E. út 5. III/8.**
Hrsz. 209620/0/A/44
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.

Ingyatlan jellemzői

Ingyatlan fajtája: Lakás
Építés éve: 1978
Vizsgált tulajdoni hányad: Ingyatlan 1/1 aránya
Fekvése: Belterület
Megközelítése: Közepes
Közterület minősége: Aszfaltút
Építési mód: Paneles
Kialakítás: Közepesenél gyengébb
Alaprajz: Átlagos
Építési állapot: Jó

Ingyatlan típusa: Lakás
Ingyatlan mérete a tulajdoni lapon: 46,00 m²
Ingyatlan eszmei hányada a tul. lapon: 46/6540
Szoba száma: 1 + 1 x 1/2 db

Értékesíthetőség: Kínálati túlsúly

Komfort fokozata: összkomfortos

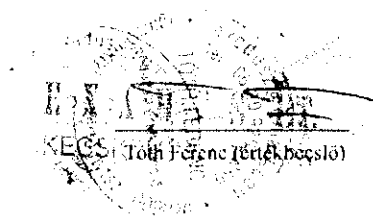
Lakások száma a társasházban: 132 db

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

Ingyatlan forgalmi értéke átlagos műszaki állapotban: 24 400 000 Ft

Ingyatlan forgalmi értéke jelenlegi műszaki állapotban: 23 200 000 Ft

Budapest, 2021.09.15.


Tóth Ferenc (értékbecslő)

Előzmények

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat a 1211 Budapest, Ady E. út 5. III/8. szám alatti 209620/0/A/44 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2021. szeptember hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai és műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódunk 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 2021.09.13.

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, érdeklődésben, 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.

-
- 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 részleghajlástól 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 2021. szeptember hó, a 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.

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1211 Budapest, Ady E. út 5. III/8.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1211 Budapest, XXI. ker. Ady E. út 5. III/8.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	209620/0/A/44 hrsz. Lakás
Ingatlan a tulajdoni lapon mérete:	46 m ²
Eszmei hányada a tulajdoni lapon:	46/6540
Szoba szám:	1 + 1 x 1/2 db
Lakások száma a társasházban:	132 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:	2021.09.13.
Helyszíni szemle dátuma:	2021.09.13.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1752 286 fő (2018 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, Csepel szigeten, az Ady E. úton helyezkedik el.
Városrész:	Ady E. úti ltp.
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 : kiépített vezetékes vízhálózat Áram: kiépített hálózat, önálló mérő Gáz kiépített földgáz Csatorna kiépített csatorna hálózat

Lakás bemutatása

Az épület becsült építési éve:	Helyszíni szemlén kapott tájékoztatás szerint 1978-ban, de pontos időpont nem ismert
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Vb. panel
Födémek:	Vb.
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető, bitumenes lemez
Külső felületek:	Hőszigetelt nemesvakolat
Belső felületek:	Festett, burkolt felület
Nyílászáró szerkezetek:	Fa ablak két rétegű üvegezéssel Fa bejárati ajtó Fa belső ajtók
Padlóburkolatok:	PVC, parketta
Közművesítettség:	Víz, villany, gáz, csatorna

Fűtési rendszer:	Távfűtés
Használati melegvíz	Távhő
Hűtés:	Nincs
Riasztó:	Nincs
Mérőóra:	Víz: felszerelt mérő
	Villany: felszerelt mérő
	Gáz: nincs

Rövid szöveges értékelés:

Budapest XXI. kerületében, az Ady E. utcában áll a tizenegy szintes (fsz., 10 em.) panelház. Környezetében hasonló épületek állnak. Buszmegálló 100 m-en, iskola, óvoda, orvosi rendelő 500 m-en belül található. Tulajdoni lapon cím fel van tüntetve. Az épület egy lépcsőházból áll. A függőleges közlekedést lift segíti. A lakások belső folyosóról érhetők el. A lakás a harmadik emeleten található. A lakás helyiségei: előszoba, konyha, fürdőszoba, gardrob, 1 + 1 x 1/2 szoba. Szobák Ny-i irányba tájoltak. Az épület homlokzatát 2013-ban hőszigetelték. Ablakok: fa ablakok két rétegű üvegezéssel, fa bejárati ajtó, fa belső ajtók. Burkolatok: parketta, PVC. Fűtés: távfűtés, hőmennyiség mérő, melegvíz: távhő. Mérőóra: víz, villany. Falak felülete: csempe, festés. A fürdőszoba falán több évtizedes a csempe. Összbenyomás közepes.

Bérlő által végzett munkák

Nem történt.

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.

A megrendelőtől kapott szóbeli tájékoztatás szerint nincs külön megállapodás a költségek viseléséről. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan szociális helyzet alapján bérbe adott ingatlan, a megrendelőtől kapott tájékoztatás szerint a bérbeadó a hatályos rendeletet úgy értelmezi, hogy a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselése a bérlő feladata. Az esetleges ilyen költségek utólagos elszámolására nincs módja a bérlőnek a bérbeadó felé. Ezen információ figyelembe vételével végeztük el az ingatlan érték meghatározását.

Komfortfokozat megállapítása

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. pont, 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. §. 2. pontja szerint **Összkomfortos** az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
- c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és
- d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

Az idézett törvény szerint a vizsgált lakás **összkomfortos követelmény** fokozatnak 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)
előszoba	1,71	100%	1,71
konyha	4,43	100%	4,43
gardrob	3,32	100%	3,32
fürdőszoba	3,95	100%	3,95
szoba	21,87	100%	21,87
szoba	10,23	100%	10,23
Összesen	45,51		45,51
Tulajdoni lapon feltüntetett méret			46,00
A felmért terület és a tulajdoni lapon feltüntetett méret és különbsége			0,49

Értékelésnél a tulajdoni lapon szereplő mérettel számoltunk.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelvei, 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 kényszerszertől mentesen.

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

Az átlagos műszaki állapot alatt, mint fogalom alatt a következőket értettük: az ingatlan használatbavételi engedélyétől kezdődően folyamatosan átlagos rendeltetészerű 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

A módszer alkalmazásánál 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 értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vetettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettük 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 ingatlan lévő felépítmények összesített redukált alapterületének szorzataként jött létre.

PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

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

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

ÁTLAGOS ÁLLAPOTRA

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kínálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	1211 Budapest, Ady E. út	1211 Budapest, Ady E. út	1211 Budapest, Ady E. út
<i>Leírás</i>	lakás	lakás	lakás
<i>Alapterület redukált</i>	46	46	46
<i>Szoba szám:</i>	1+1	1+1	1+1
<i>Építés éve:</i>	1974	1974	1974
<i>Felújítás év:</i>	2005	2008	2006
<i>építési mód:</i>	paneles	paneles	paneles
<i>minősége</i>	felújított	felújított	felújított
<i>Ár:</i>	24 200 000 Ft	24 500 000 Ft	25 000 000 Ft
<i>Idő:</i>	2020	2021	2021
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/323420802
<i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i>	526 087	532 609	543 478
<i>Alapterület eltérés</i>	100%	100%	100%
<i>Korrekciók</i>			
<i>kínálat</i>	0%	0%	-3%
<i>eltelt idő ingatlanpiaci hatása</i>	5%	2%	0%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	0%	0%
<i>alapterület eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>komfort fokozat eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	-2%	-2%	-2%
<i>trafóállomás közelsége</i>	0%	0%	0%
<i>épületen belüli elhelyezkedés</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	3%	0%	-5%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	541 870	532 609	516 304
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)</i>	530 261 Ft/m2		
<i>Alapterület (m2)</i>	46.00 m2		
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>	24 392 000 Ft		
<i>Forgalmi érték kerekítve (Ft)</i>	24 400 000 Ft		

VIZSGÁLT LAKÁS ÁLLAPOTÁRA

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kínálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	1211 Budapest, Ady E. út	1211 Budapest, Ady E. út	1211 Budapest, Ady E. út
<i>Leírás</i>	lakás	lakás	lakás
<i>Alapterület redukált</i>	46	46	46
<i>Szoba szám:</i>	1+1	1+1	1+1
<i>Építés éve:</i>	1974	1974	1974
<i>Felújítás év:</i>	2005	2008	2006
<i>építési mód:</i>	paneles	paneles	paneles
<i>minősége</i>	felújított	felújított	felújított
<i>Ár:</i>	24 200 000 Ft	24 500 000 Ft	25 000 000 Ft
<i>Idő:</i>	2020	2020	2021
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/323420802
<i>Fajlagos alapár (Ft/m²)</i>	526 087	532 609	543 478
<i>Alapterület eltérés</i>	100%	100%	100%
<i>Korrekciók</i>			
<i>kínálat</i>	0%	0%	-3%
<i>eltelt idő ingatlanpiaci hatása</i>	5%	5%	0%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	0%	0%
<i>alapterület eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>könnyű komfort fokozat eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	-8%	-8%	-8%
<i>trafóállomás közelsége</i>	0%	0%	0%
<i>épületen belüli elhelyezkedés</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	-3%	-3%	-11%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	510 304	516 630	483 696
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m²)</i>	503 543 Ft/m ²		
<i>Alapterület (m²)</i>	46,00 m ²		
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>	23 163 000 Ft		
<i>Forgalmi érték kerekítve (Ft)</i>	23 200 000 Ft		

A megállapított forgalmi érték a szakértő által feltételezett műszaki állapot figyelembe vételével 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 érték 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: 8000004/430948/2021
2021.09.13

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 209620/0/A/44 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI.KER. Ady Endre út 5. 3. emelet. ajtó:8.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	46	1 1	46/6540	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/1999.02.18

2. bejegyző határozat: 500021/158/1998/98.02.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 171604/1992/1992.10.08

jogcím: kisajátítás 2215/1967/1967.09.27

jogcím: eredeti felvétel 171604/1992/1992.10.08

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

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

III. RÉSZ

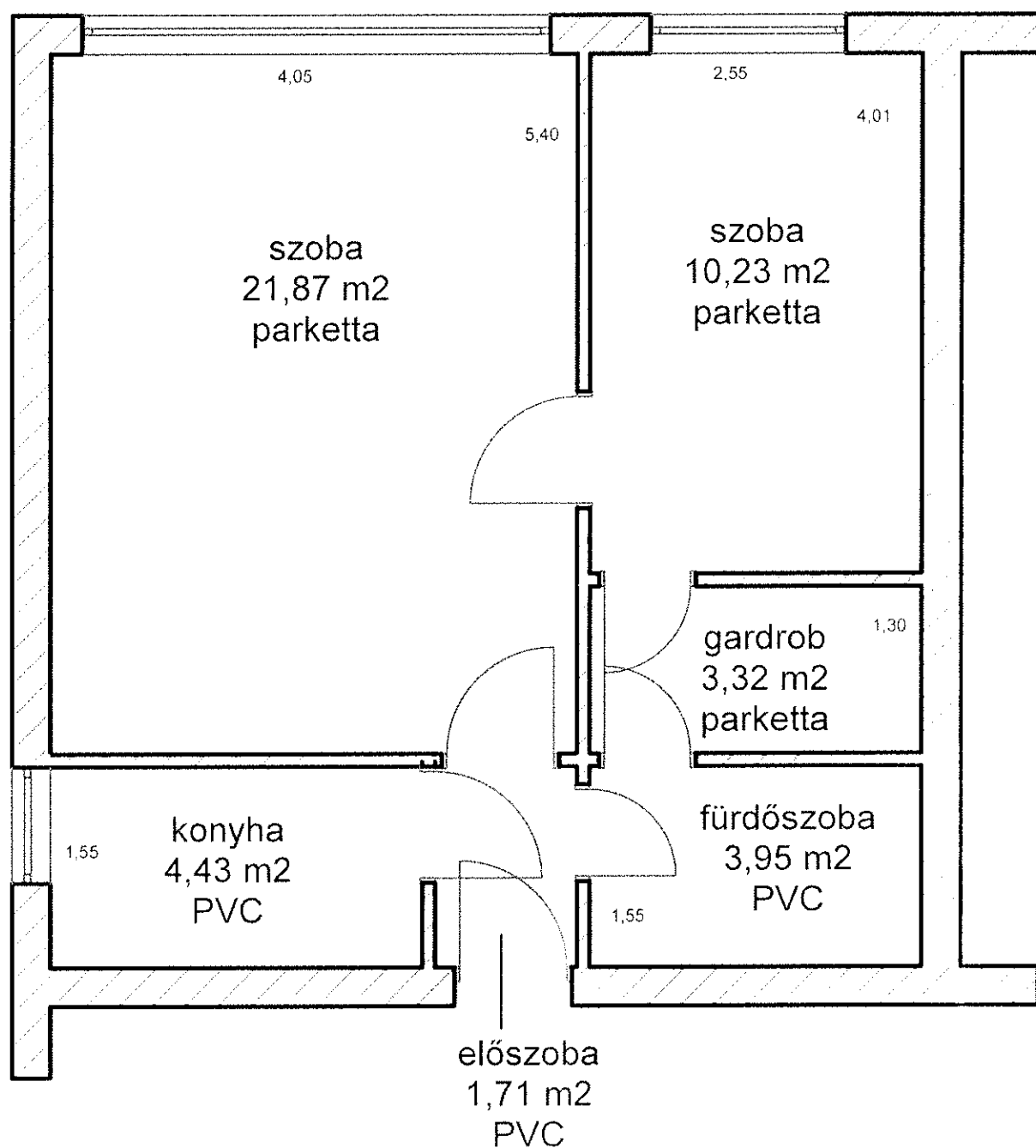
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

. III.8.



Budapest, XXI. ker. Ady E. u. 5. III/8.



Tóth Ferenc

Feladó: Stasney Kamilla [Stasney.Kamilla@varosgazda.eu]
Küldve: 2014. június 25. 14:16
Címzett: Tóth Ferenc
Másolatot kap: Nagy Gábor
Tárgy: RE: Értékbecslés

Tisztelt Tóth Ferenc!

Kérdésére válaszolva tájékoztatom, hogy a már eddig illetve a jövőben megküldésre kerülő lakásokra 1993. évi LXXVIII. törvény 13 § (2) bekezdése vonatkozik. Ennek értelmében korábban a bérlő által végzett karbantartási, illetve javítási munkálatok a bérlő feladatát képezték, ezért az értékbecslés során ezt nem kell figyelembe venni.

Szerződésben külön megállapodás erre vonatkozóan egyetlen bérlőnkkel sincs. Azokban az esetben, amikor a bérlő hozzájárulásunkkal komfortosítási munkát hajtott végre külön jelezni fogjuk.

Az elmúlt években helyreállítási kötelezettséggel adtuk bérbe a lakásokat. Viszont ennek költsége lelakásra kerül.

Tisztelettel:

Stasney Kamilla | Ingatlanüzemeltetési csoport | Ingatlanüzemeltetési ügyintéző

Email: Stasney.Kamilla@varosgazda.eu

Tel: +36 1 278-5848 | Mobil: +36 70 451-9017

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

1215 Budapest, Katona József u. 62-64. • 1751 Budapest, Pf.: 73.

Telefon: + 36 1 278-5848 • Fax: +36 1 276-6934

E-mail: info@varosgazda.eu • Internet: www.varosgazda.eu

Cégjegyzékszám: 01-10-045701 • Adószám: 14010411-2-43



From: Tóth Ferenc [<mailto:exadusz@gmail.com>]

Sent: Wednesday, June 25, 2014 8:32 AM

To: Stasney Kamilla; Nagy Gábor

Subject: RE: Értékbecslés

Tisztelt Nagy Gábor és Stasney Kamilla!

Több kéréseim is lenne:

1. Megrendelőn a lakcímben irányítószámot kérnék megjelölni a XXI. ker. helyett, mivel vannak olyan utcák, amelyek több irányító szám alatt is nyilván vannak tartva.
2. Bérlő által végzett munkákról a szóbeli egyeztetés alapján szeretnék kérni egy nyilatkozatot, amelyet minden egyes értékbecsléshez mellékelnék a későbbi viták elkerülése miatt.

Idézett a lakástörvényből:

„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. „



Társasház



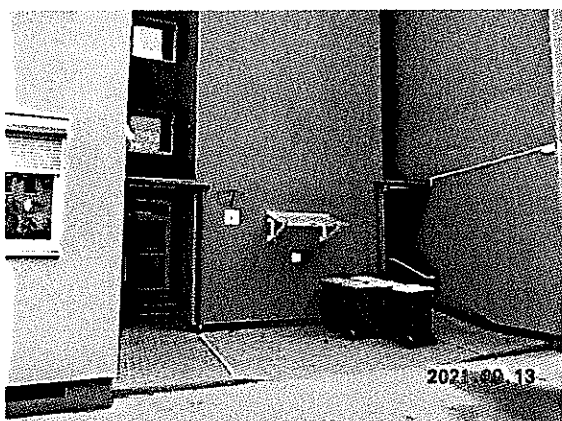
Lakás bejárata



Társasház



Előszoba



Épület bejárata



Konyha



Lakás előtti folyosó



Konyha



Szoba



Fürdőszoba



Kilátás a szobából



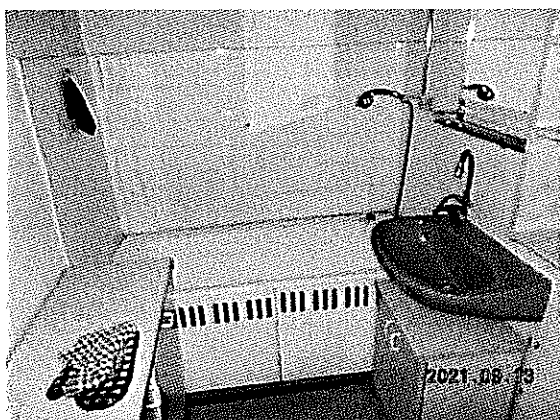
Gardrob



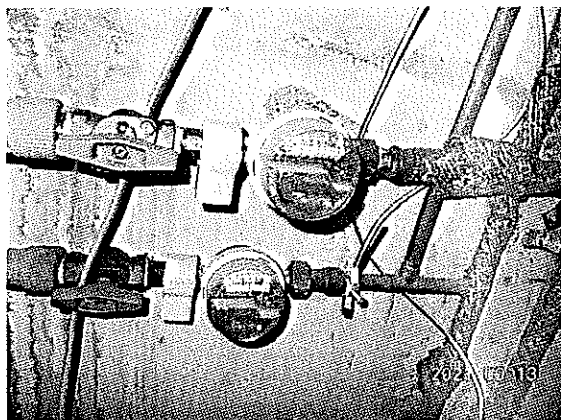
Szoba



Szoba



Fürdőszoba



Vízóra

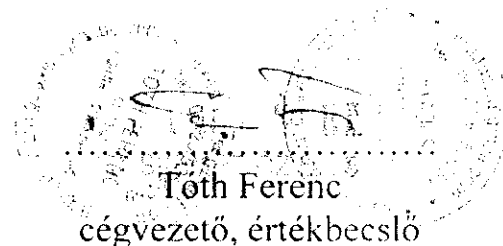


Villanyóra

Nyilatkozat

Alulírott Tóth Ferenc, mint az EXADUS Szakértői Társaság vezetője és értékbecsrlője nyilatkozom arról, hogy a 1211 Budapest, Ady E. út 5. III/8. szám alatti (209620/0/A/44 hrsz.) ingatlanra 2021. 09. 15-én készült értékbecslésben megállapított forgalmi értékét a mai naptól számított 90 napig érvényesnek tekintjük az ingatlanpiaci folyamatok alapján.

Budapest, 2021. december 06.



Tóth Ferenc
cégvezető, értékbecsrlő

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

1215 Budapest, Katona József u. 62-64. • 1751 Budapest, Pf.: 73.
 Telefon: + 36 1 278-5848 • Fax: +36 1 276-6934
 E-mail: info@varosgazda.eu • Internet: www.varosgazda.eu
 Cégjegyzékszám: 01-10-045701 • Adószám: 14010411-2-43



NYILATKOZAT

Alulírott, BÉRES KATALIN születési hely, idő [REDACTED]
 anyja neve: [REDACTED] [REDACTED] zsig. szám: [REDACTED]
 nyilatkozom, hogy a Budapest XXI. kerület 1211 BP. ADY E. U. 3. em. 8.
 szám alatti, Budapest Csepel Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó
 kedvezményekkel csökkentett vételárat elfogadom.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre
 vonatkozó egyes szabályokról (továbbiakban: Ltv.) 54.§ (2) bekezdésének eleget téve
 nyilatkozom továbbá, hogy az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére,
 valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 49.- és 54.§-ban foglaltakat
 megismertem.

A vételárat az alábbiak szerint kívánom megfizetni:

- egy összegben önerőből,
 Vagy
- egy összegben..... Ft hitellel,
 Vagy
-Ft induló rész befizetésével, a fennmaradó vételárhátralékot
 pedig részletekben,futamidő alatt.

Az Ltv. 54.§ (2) bekezdés alapján mellékelten csatolom a vagyoni és jövedelmi helyzetem
 igazolására szolgáló dokumentációt.

Az ingatlan:

- saját (bérő-bérlőtárs-társbérlő), BÉRES KATALIN névre
 kívánom megvásárolni.....tulajdoni hányad arányban
 Vagy
-névére (rokonsági fokmegjelölése?)
tulajdoni hányad arányban kívánom megvásárolni, mint
 bérő a hasznélvezeti joggal szeretnék élni.

Tudomásul veszem, hogy a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 5/2011. (II.25.)
 önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről
 63.§-a alapján a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vagyoni és jövedelmi helyzetem
 ellenőrzésére jogosult.

Budapest, 2024. 12. 03.

Béres Katalin
 Aláírás (Bérő - Bérlőtárs - Társbérlő)

¹ a megfelelő aláhúzendő

² Születési anyakönyvi kivonat másolata (unoka esetén a saját és szülei anyakönyvi kivonata is)