



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

CSEPELI VÁROSGAZDA
KÖZHASZNÚ NONPROFIT ZRT.
VEZÉRIGAZGATÓ

JAVASLAT

a Budapest XXI. kerület 201736/9/A/339 hrsz. alatt felvett, természetben a 1212 Budapest, Kossuth Lajos utca 122. 3. em. 19. 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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Villányi Dóra
aljegyző

Az előterjesztés leadva:
2022. július 20.

SZEFOB ülés időpontja:
2022. július 25.

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Fogytékosügyi Bizottság!

Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4.) önkormányzati rendelet (a 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.

Horváthné Sipos Andrea 2021. február 9. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az általa bérelt, 1212 Budapest, Kossuth Lajos utca 122. 3. em. 19. szám alatti, 35 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú, 1 db egész és 1 db fél szobával rendelkező önkormányzati tulajdonú lakóingatlanra (hrsz. 201736/9/A/339). A beérkezett kérelmet a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megvizsgálta és megállapította, hogy a Rendelet 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feltételeknek megfelel. A lakás forgalmi értéke a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. §-ban foglaltak szerint értébecsléssel került megállapításra. A 2022.05.12. napján készült értébecslés értékállósága 2022.07.18. napján meghosszabbításra került. A Rendelet 12. §-a alapján az értébecslés díja a fizetendő vételárba beszámít. A Bérlő a Rendelet 9. §-a szerint megtett tájékoztatóban foglaltakat elfogadta.

A Rendelet 13. § (1) bekezdés b) pontja szerint – tekintettel a Rendelet 13. § (2) bekezdésben foglaltak fennállására –, a vételár megállapításához a forgalmi értéket 10 évtől 30 évig terjedő bérleti, használati időtartam esetén 25% - kal kell csökkenteni.

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

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi táblázatban szereplő ingatlan elidegenítését és az adásvételi szerződés megkötését a határozati javaslat elfogadásával támogatni szíveskedjék.

Név	Cím	Forgalmi érték (HUF)	Jogelőd bérleti jogviszonyának kezdete	Bérleti idő utáni kedvez m.	Vételár (HUF)	Fizetés
Horváthné Sipos Andrea	1212 Budapest, Kossuth Lajos u. 122. 3. em. 19.	23.600.000	1997. április 16.	25%	17.700.000	Egy összegben

Budapest, 2022. július 22.



Trefán László

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet Vételi szándéknyilatkozat
2. számú melléklet Értébecslés, Tulajdoni lap
3. számú nyilatkozat értébecslés értékállósági nyilatkozat
4. számú melléklet Elfogadó nyilatkozat

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottsága úgy dönt, hogy Horváthné Sipos Andrea (szigsz.: [REDACTED] szül. hely, idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] részére a 201736/9/A/339 hrsz-ú, természetben a 1212 Budapest, Kossuth Lajos utca 122. 3. em 19. szám alatti, 35 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú, 1 db egész és 1 db fél szobával rendelkező önkormányzati tulajdonú bérlakást elidegeníti az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 13. § és 14. §-ában meghatározott kedvezményekkel csökkentett vételáron. A vevő a saját, valamint jogelődjének egybeszámított 25 éves bérleti jogviszonyára tekintettel 25% kedvezményre, a vételár összegében történő megfizetésére tekintettel a Rendelet 14. § a) pontja alapján további 10% kedvezményre jogosult.

A Rendelet 13. §-a alapján adott vételárkedvezmény teljes összege a vevőt a 19. § szerint azzal a feltétellel illeti meg, hogy a bérlakást az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtását követő 5 éven belül nem idegeníti el. A vételárkedvezmény biztosítására annak teljes összege és járuléka erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerül alapításra az önkormányzat javára.

Az adásvételi szerződés megkötésére a vevőnek 2022. október 18. napjáig van lehetősége, amennyiben ezen idő alatt a jogosult hibájából hiúsul meg a szerződéskötés, a hozzájárulás hatályát veszti.

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

Határidő:

2022. október 18.

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.

jogviszony felv.

1997. 04. 04.

26 év

2015. 04. 04.

jogutódlás

2017/36/9/A/329

1. számú függelék

1. sz. melléklet

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT
Önkormányzati bérlakás megvásárlására

Alulírott(ak) SÍPOS ANDREA (személyi azonosító adatok) bejelentem/bejelentjük vételi szándékunkat az alábbi önkormányzati tulajdonú ingatlanra: 1214 (irányítószám) BUDAPEST, VOSSUTH LÁJOS utca 122 szám 3 em. 19 ajtó 1.

A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó nyilatkozik², hogy

- a) legalább 10 éve a bérlakás bérője, vagy
- b) legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni kívánt bérlakás bérője és ezen bérleti jogviszonyát megelőzően a bérlakás korábbi bérője befogadta és legalább 4 éven keresztül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett, vagy
- c) bérleti 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 haszonélvezeti jogot fenntart:⁴

- a) igen
- b) nem

4. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó kijelenti, hogy ezen nyilatkozat tartalmát a bérőársával/társbérőjével ismertette, azt közösen több példányban, személyenként kitöltve nyújtják be, vagy a vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó csatolja a bérőárs/társbérő jelen nyilatkozat önálló benyújtásához történő hozzájárulásához.

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

Budapest, 2021. év 02. hó 09. nap.

Tisztelettel:

Sipos Andrea
bérő

Telefonszám: [REDACTED]

bérőárs

ÉRKEZETI

2021. FEBR. 11.

Írárszám
410161/1/2021/15
Dátum

2021. 02. 11.

Melléklet

Szervezeti egység

Csoport

Archív szám

1396

Csepeli Városgazda
Közfürdő Nonprofit Zrt.

² Megfelelő aláhúzendó.
³ Megfelelő aláhúzendó.
⁴ Megfelelő aláhúzendó.

Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u. 122. III/19. szám alatti

Lakás

Forgalmi értékbecslése

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2022.04.26.	Szemle időpontja:	2022.04.29.
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: **1214 Budapest, Kossuth L. u. 122. III/19.**
Hrsz. 201736/9/A/339
Település rangja: főváros
Település lakosainak száma: 1 723 386

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: 1982
Vizsgált tulajdoni hányad: Ingatlan 1/1 aránya
Fekvése: Belterület
Megközelítése: Közepesenél jobb
Közterület minősége: Aszfaltút
Építési mód: Paneles
Kialakítás: Közepes
Alaprajz: Átlagos
Építési állapot: Jó

Ingatlan típusa: Lakás
Ingatlan mérete a tulajdoni lapon: 35 m²
Ingatlan eszmei hányada a tul. lapon: 178/100000
Szoba száma: 1 + 1 x 1/2 db

Komfort fokozata: összkomfortos

Lakások száma a társasházban: 384 db

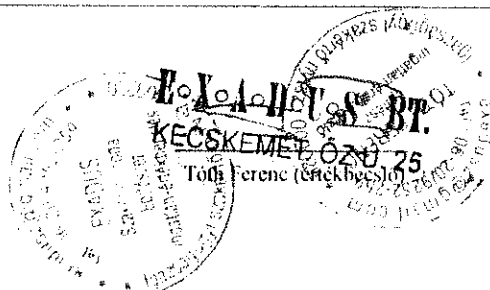
Értékesíthetőség: Kínálati túlsúly

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

Ingatlan forgalmi értéke átlagos műszaki állapotban: 23 600 000 Ft

Ingatlan forgalmi értéke jelenlegi műszaki állapotban: 23 200 000 Ft

Budapest, 2022.05.12.



Előzmények

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat a 1214 Budapest, Kossuth L. u. 122. III/19. szám alatti 201736/9/A/339 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából. Az értékeléshez szükséges tulajdoni lapot 2022.05.12-én kaptuk meg a megrendelőnkől.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2022. április 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 2022.05.12.

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 értébecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult.
- Az értébecslés 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 értébecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügkörébe 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.
- 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 2022. május 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:	1214 Budapest, Kossuth L. u. 122. III/19.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1214 Budapest, Kossuth L. u. 122. III/19.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	201736/9/A/339 hrsz. Lakás
Ingatlan a tulajdoni lapon mérete:	35 m ²
Eszmei hányada a tulajdoni lapon:	178/100000
Szoba szám:	1 + 1 x 1/2 db
Lakások száma a társasházban:	384 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:	2022.05.12.
Helyszíni szemle dátuma:	2022.04.29.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1 723 386 fő (2021 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, a Kossuth L. utcában helyezkedik el.
Városrész:	Erdőalja
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Lakás
Környezetszennyezés:	Nem rendelkezünk kellő szakismerettel ebben a kérdésben, így nem tudtunk nyilatkozni az esetleges környezeti kár ingatlanra vonatkozó hatásáról.

Lakás bemutatása

Az épület becsült építési éve:	Helyszíni szemlén kapott tájékoztatás szerint 1982-ben, 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:	Műanyag ablak hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel Fém biztonsági bejárati ajtó Fa belső ajtók
Padlóburkolatok:	Kerámia, laminált parketta
Közművesítettség:	Víz, villany, gáz, csatorna
Fűtési rendszer:	Távfűtés
Használati melegvíz	Távhő
Hűtés:	Nincs

Riasztó:	Nincs	
Közművek:	Víz :	kiépített vezetékes vízhálózat
	Áram:	kiépített hálózat, önálló mérő
	Gáz	kiépített földgáz
	Csatorna	kiépített csatorna hálózat
Mérőóra:	Víz:	felszerelt mérő
	Villany:	felszerelt mérő
	Gáz:	nincs

Rövid szöveges értékelés:

Budapest XXI. kerületében, a Kossuth L. utcában áll a tizenkét szintes (pince, fsz., 10 em.) panelház. Környezetében hasonló épületek állnak. Buszmegálló 50 m-en, iskola 500 m, óvoda 1 km, orvosi rendelő 500 m-en belül található. A tulajdoni lapon a cím fel van tüntetve. Az épület hat lépcsőházból áll. A vizsgált lakás középső lépcsőházban, a harmadik emeleten lévő középső egység. A függőleges közlekedést lift segíti. A lakás helyiségei: előszoba, konyha, fürdőszoba, 1 + 1 x 1/2 szoba. Szobák, konyha K-i irányba tájoltak. 2009-ben a fűtési rendszert korszerűsítették, 2012-ben az épület homlokzatát hőszigetelték. Nyílászárók: műanyag ablakok hőszigetelt üvegezéssel, redőnnel, fa bejárati ajtó, fa belső ajtók. Burkolatok: kerámia, laminált parketta. Fűtés: távfűtés, melegvíz: távhő. Mérőóra: víz, villany. Falak felülete: csempe, festés. Összbenyomás közepesnél jobb.

Bérlő által végzett munkák

2019-ben laminált parketta fektetése, konyha, előszoba hidegburkolása 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 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. 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. §. 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.

A hivatkozott törvény alapján 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 (m2)	korrekció	Redukált alapterület (m2)
előszoba	3,42	100%	3,42
konyha	3,58	100%	3,58
fürdőszoba	2,87	100%	2,87
szoba	6,92	100%	6,92
szoba	18,06	100%	18,06
Összesen	34,85		34,85
Tulajdoni lapon feltüntetett méret			35,00
A felmért terület és a tulajdoni lapon feltüntetett méret és különbsége			0,15

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 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

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 értékmódosító 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 következő szempontokat:

-
- 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>	1214 Budapest, Kossuth L. u.	1214 Budapest, Kossuth L. u.	1214 Budapest, Kossuth L. u.
<i>Leírás</i>	lakás	lakás	lakás erkéllyel
<i>Alapterület redukált</i>	35	35	35
<i>Szoba szám:</i>	1+1	1+1	1
<i>Építés éve:</i>	1982	1982	1982
<i>Felújítás év:</i>	2017	2017	2018
<i>építési mód:</i>	paneles	paneles	paneles
<i>minősége</i>	felújított	felújított	felújított
<i>Ár:</i>	20 000 000 Ft	20 800 000 Ft	28 500 000 Ft
<i>Idő:</i>	2021	2021	2022
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/32836576
<i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i>	571 429	594 286	814 286
<i>Alapterület eltérés</i>	100%	100%	100%
<i>Korrektciók</i>			
<i>kínálat</i>	0%	0%	-5%
<i>eltelt idő ingatlanpiaci hatása</i>	12%	12%	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>	1%	3%	-8%
<i>trafóállomás közelsége</i>	0%	0%	-2%
<i>épületen belüli elhelyezkedés</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	13%	15%	-15%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	645 714	683 429	692 143
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)</i>	673 762 Ft/m2		
<i>Alapterület (m2)</i>	35,00 m2		
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>	23 581 667 Ft		
<i>Forgalmi érték kerekítve</i>	23 600 000 Ft		

VIZSGÁLT LAKÁS ÁLLAPOTÁRA

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kínálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	1214 Budapest, Kossuth L. u.	1214 Budapest, Kossuth L. u.	1214 Budapest, Kossuth L. u.
<i>Leírás</i>	lakás	lakás	lakás erkéllyel
<i>Alapterület redukált</i>	35	35	35
<i>Szoba szám:</i>	1+1	1+1	1
<i>Építés éve:</i>	1982	1982	1982
<i>Felújítás év:</i>	2017	2017	2018
<i>építési mód:</i>	paneles	paneles	paneles
<i>minősége</i>	felújított	felújított	felújított
<i>Ár:</i>	20 000 000 Ft	20 800 000 Ft	28 500 000 Ft
<i>Idő:</i>	2021	2021	2022
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/32836576
<i>Fajlagos alapár (Ft/m²)</i>	571 429	594 286	814 286
<i>Alapterület eltérés</i>	100%	100%	100%
<i>Korrektciók</i>			
<i>kínálat</i>	0%	0%	-5%
<i>eltelt idő ingatlanpiaci hatása</i>	12%	12%	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>	0%	3%	-11%
<i>trafóállomás közelsége</i>	0%	0%	-2%
<i>épületen belüli elhelyezkedés</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	12%	15%	-18%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	640 000	683 429	667 714
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m²)</i>	663 714 Ft/m ²		
<i>Alapterület (m²)</i>	35,00 m ²		
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>	23 230 000 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 ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Alaprajz

Fotók

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 száma: 8000004/230712/2022

2022.05.12

BUDAPEST XXI.KER.

Beltérület 201736/9/A/339 helyrajzi szám

1214 BUDAPEST XXI.KER. Kossuth Lajos utca 122. 3. emelet. ajtó:19.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	35	1 1	178/100000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999900/1999/				

2. bejegyző határozat: 131271/1995/1995.07.05

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat:
bejegyző határozat, érkezési idő: 131271/1995/1995.07.05

törölő határozat:

jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 131271/1995/1995.07.05
jogcím: eredeti felvétel 131271/1995/1995.07.05
jogcím: névváltozás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

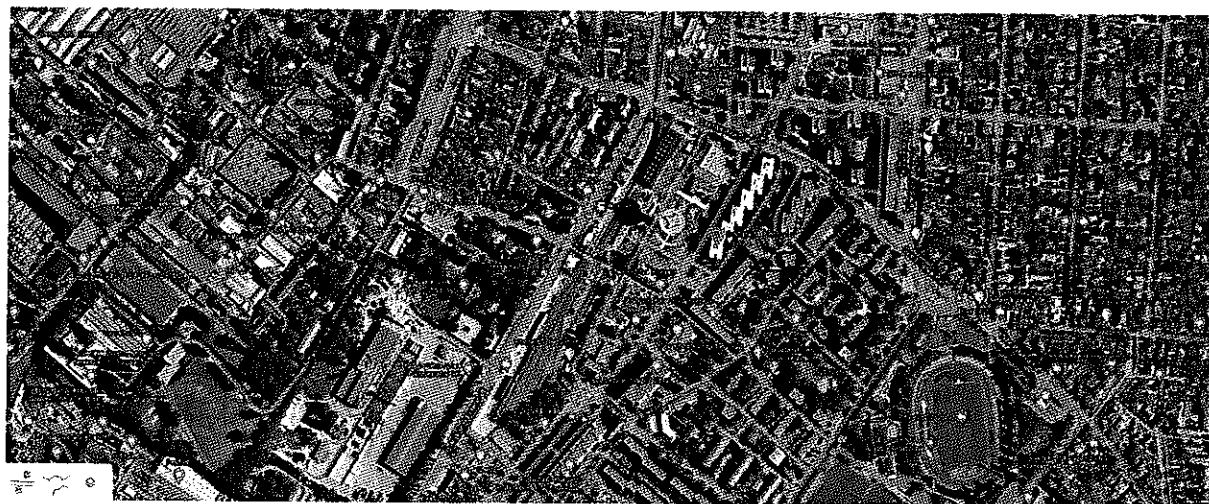
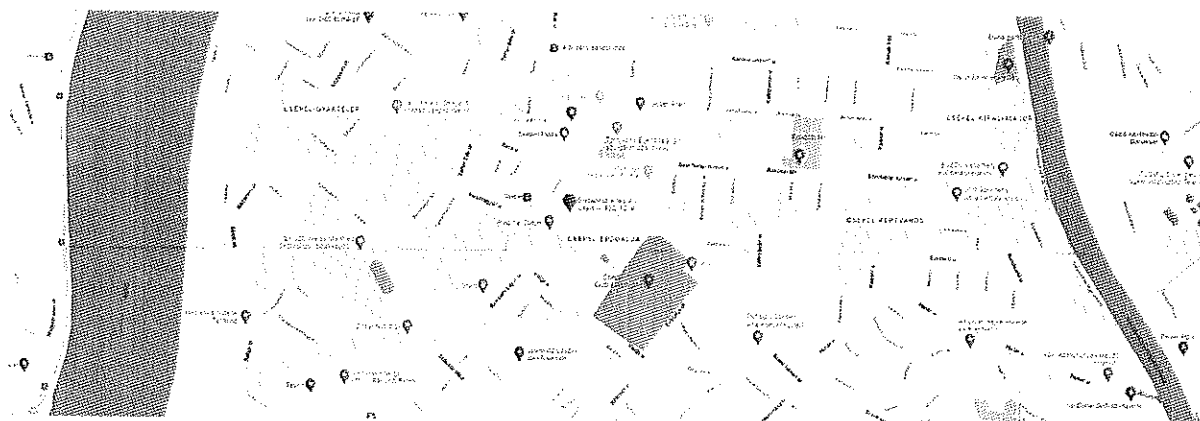
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

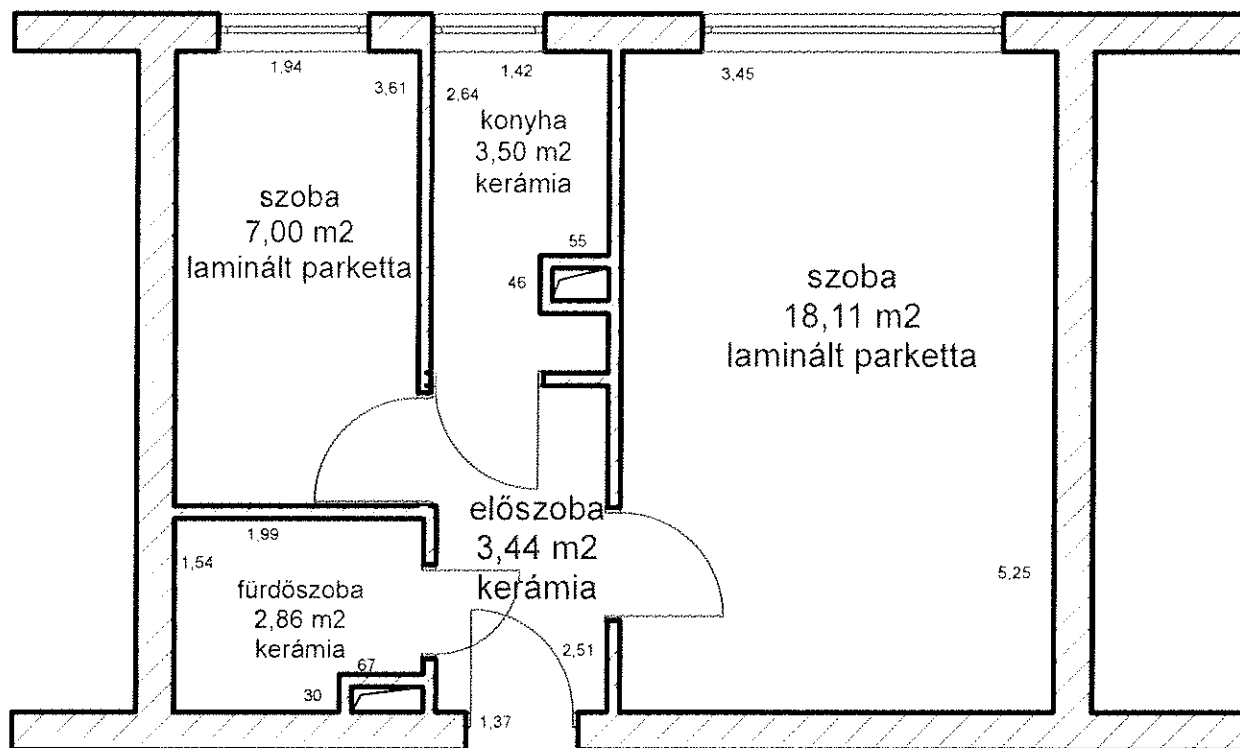
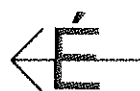
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u. 122. III/19.



Tóth Ferenc

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

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 értébecslés 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 | Ingatlanguzdaálkodási csoport | Ingatlanguzdaálkodási 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: Értébecslés

Tisztelt Nagy Gábor és Stasney Kamilla!

Több kéréseim is lenne:

1. Megrendelőn a lakásban 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 értébecsléshez 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



Lépcsőház bejárata



Előszoba



Lépcsőház



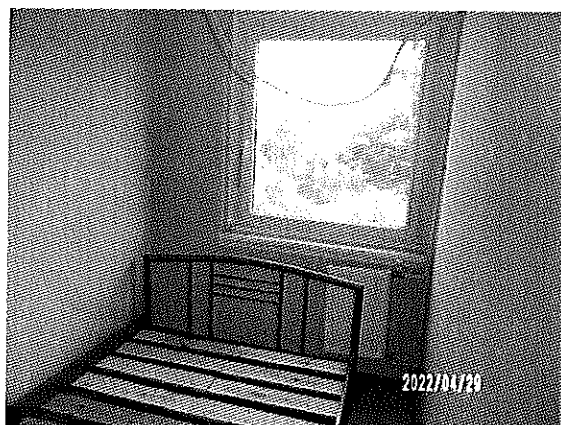
Konyha



Konyha



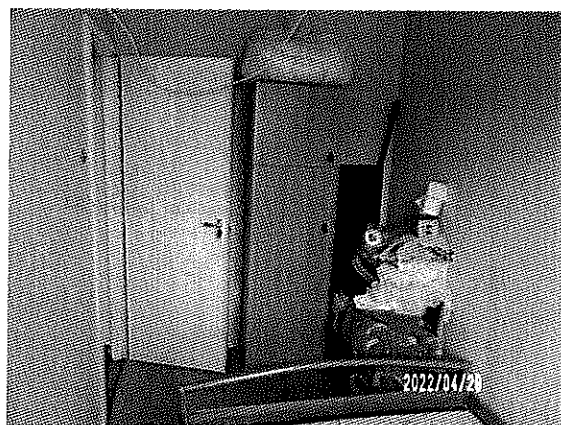
Fürdőszoba



Szoba



Fürdőszoba



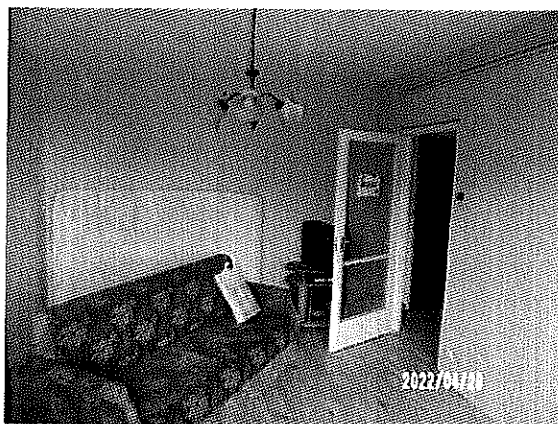
Szoba



Szoba



Fürdőszoba



Szoba



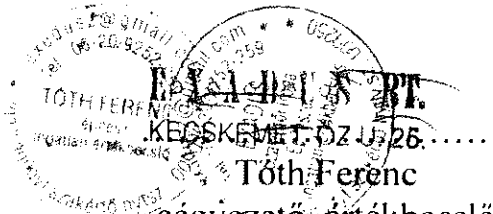
Kilátás a szobából



Nyilatkozat

Alulírott Tóth Ferenc, mint az EXADUS Szakértői Társaság vezetője és értékbecslője nyilatkozom arról, hogy a 1212 Budapest, Kossuth L. u. 122. III/19. szám alatti (201736/9/A/339 hrsz.) ingatlanra 2022.05.12. napján készült értékbecslésben megállapított forgalmi értékét a mai naptól számított 90 napig érvényesnek tekintjük az ingatlanpiaci folyamatok alapján.

Budapest, 2022.07.18.


TÓTH FERENC
Kecskemét, Őz u. 25.
Tóth Ferenc
cégvezető, értékbecslő

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, születési hely, idő
 anyja neve: szig. szám:
 nyilatkozom, hogy a Budapest XXI. kerület
 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 ingatlant:

- saját (bérő-bérlőtárs-társbérlő)névre
 kívánom megvásárolni,tulajdoni hányad arányban
 Vagy
-névűre (rokonsági fokmegjelölése?)
tulajdoni hányad arányban kívánom megvásárolni, mint
 bérlő a hasznélvezeti jogommal 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, 202.....

Aláírás (Bérlő – Bérlőtárs – Társbérlő)

¹ a megfelelő aláhúzendő

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