

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

JAVASLAT

Budapest XXI. kerület Csepel, Ady Endre út 62. fszt. 3. és fszt. 7. szám alatti lakások tulajdonjogának megszerzésére

Készítette: **Werner Péter**
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgató

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:

Halmos Istvánné
Városgazdálkodási Ágazatvezetővel

Az előterjesztő meg tárgyalásra javasolja:

a Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete	
20 ¹⁴ évi	177. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2014.06.26.	

Az előterjesztés leadva: 2014. június 24.

Képviselő-testületi ülés időpontja:
2014. június 26.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. kerület Ady E. út 62. szám alatti ingatlan vegyes tulajdonú társasház, 5 albetét tulajdonosa Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata, kettő albetét tulajdonosa magánszemély.

Természetben Budapest, XXI, kerület Ady Endre út 62. földszint 3., 209801/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott lakás tulajdonosa jelezte eladási szándékát Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata felé. A 209801/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott 38 m² területű komfort nélküli lakás forgalmi értékbecslését a Városgazda Zrt. elvégeztette, a megállapított forgalmi érték **3.900.000,-Ft.**

Természetben a Budapest, XXI, kerület Ady Endre út 62. földszint 7. lakás tulajdonosának gondnoka jelezte eladási szándékát Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata felé, mert gondnokoltja folyamatos ellátás érdekében vidéki szociális intézménybe került, és a felhalmozott közüzemi és egyéb tartozásait az ingatlan eladásának ellenértékéből kívánja rendezni. A gondnokolt tulajdonos 2014. június 31-ig nyilvántartott tartozása a Városgazda Zrt. felé **561.533,-Ft.** A 209801/0/B/4 helyrajzi számon nyilvántartott 30 m² területű félkomfortos lakás forgalmi értékbecslését a Városgazda Zrt. elvégeztette, a megállapított forgalmi érték **2.900.000,-Ft.** Az ingatlan megvásárlásakor a tulajdonos részére **a tartozással csökkentett összeg kerül megfizetésre.**

A magántulajdonban levő ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével az Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata a társasházi tulajdon 100%-os tulajdonosa lesz, így a közvetlen környezetében levő önkormányzati tulajdonnal együtt már egységes forgalomképes területet alkot.

Javaslom az ingatlan tulajdonjogának megszerzését a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata részére.

Kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá ahhoz, hogy a 2014. évi költségvetés Lakásépítési céltartalék előirányzata terhére a Városgazda Zrt. feladatellátásával az ingatlant megvásárolja.

Budapest, 2014.

2014 JÚN 26.


Borbély Lénárd
alpolgármester

1 sz. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a természetben Budapest, XXI. kerület Ady Endre u 62. fszt. 3. szám alatti, 209801/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant **3.900 eFt** összegért, és a Budapest, XXI. kerület Ady Endre u 62. fszt. 7. szám alatti, 209801/0/B/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant az eladó tartozásával csökkentett áron, **2.400 eFt** összegért megvásárolja.

Az ingatlanok vásárlásához szükséges költség pénzügyi fedezetét bruttó **6.300 eFt** összegben a 2014. költségvetés Lakásépítési céltartalék előirányzata terhére biztosítja.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a szerződések aláírására, egyúttal felkéri a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy a tulajdonszerzéssel kapcsolatos intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Határidő:

2014. november 30.

Felelős:

Németh Szilárd polgármester

Végrehajtásért:

Werner Péter Csepeli Városgazda
Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2. számú határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában került, a természetben Budapest XXI. kerület Ady Endre u 62. fszt. 3. szám alatti, 209801/0/A/3 helyrajzi számon, valamint a Budapest XXI. kerület Ady Endre u 62. fszt. 7. szám alatti, 209801/0/B/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat (lakásokat) a Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vagyonkezelésébe adja.

Határidő: a lakások vásárlását követő 30. nap, de legkésőbb 2014. december 31.

Felelős: **Németh Szilárd** polgármester
Végrehajtásért: **Werner Péter** Csepeli Városgazda
Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest, XXI. ker. Ady E. út 62. szám alatti

7-es jelű lakás

Forgalmi értékbecslése

Összehasonlító-költségálapú módszer

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2014.06.13.	Szemle időpontja:	2014.06.13.
Értékbecslő társaság:	EXADUS Bt.	Szemlét végezte:	Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	/I-G/14/2010	Értékbecslő:	Tóth Ferenc IVÉK-17/2010
	009250	Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009026

1215 Budapest, Ady E. út 62. 7-es lakás
Cím: **1211 Budapest, XXI. ker. Ady E. út 62. fsz. 7.**
Hrsz. 209801/0/B/4
Település rangja: főváros
Település lakosainak száma: 1 740 035

Megrendelő: Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Címe: 1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Tulajdonos: Prajda Pál
Címe: 1215 Budapest, XXI. ker. Ady E. út 62. fsz. 7.

Ingatlan jellemzői

Ingatlan fajtája:	Lakás
Építés éve:	
Vizsgált tulajdoni hányad:	Ingatlan 1/1 aránya
Fekvése:	Belterület
Megközelítése:	Jó
Közterület minősége:	Aszfaltút
Építési mód:	Hagyományos
Kialakítás:	Közepesnél gyengébb
Alaprajz:	Átlagos
Építési állapot:	Közepes
Értékesíthetőség:	Kínálati túlsúly

Valós tevékenység az értékelt ingatlanon:	Lakás
Lakás mérete:	30,00 m2
Szoba száma:	1 db
Komfort fokozata:	félkomfortos
Értékelő feladata:	Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.

Ingatlan forgalmi értéke:

2 900 000 Ft

Budapest, 2014.06.20.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

Előzmények

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat a 1215 Budapest, Ady E. út 62. 7-es lakás 209801/0/B/4 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat részeként.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2014. június 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 2014.06.19.
- Térképkivonat 2012.05.18.

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.
- A helyiségek felmérését nem tudtuk elvégezni, méreteket külső méretekből és keresztmértékből határoztuk meg.
- 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 – hitelközvetítő, természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdeklődésben, vagy a Ptk. (1959. évi IV. tv.) 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.

- Megállapított érték szennyeződésmentes állapotra vonatkozik. A lakás fertőtlenítése és takarítása szükséges!
- 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 részlehajlástól 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.

Az értékelés időpontja 2014. június 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 érték 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:	1215 Budapest, Ady E. út 62. 7-es lakás
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1211 Budapest, Ady E. út 62. fsz. 7.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	209801/0/B/4 hrsz. Lakás
Ingatlan mérete:	30 m ²
Szoba szám:	1 db
Eszmei hányad:	170/1000
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Prajda Pál 2/2-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	Bejegyzést nem tartalmaz
Tulajdoni lap dátuma:	2014.06.19.
Térképkivonat dátuma	2012.05.18.
Helyszíni szemle dátuma:	2014.06.13.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1.740 041 fő
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részének középső részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, az Ady E. úton helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Lakás
Környezetszennyezés:	Az udvar és a vizsgált lakás szemetes. Nem rendelkezünk kellő szakismerettel ebben a kérdésben, így nem tudtunk nyilatkozni az esetleges környezeti kár ingatlanra vonatkozó hatásáról.
Közművek:	Víz : kiépített vezetékes vízhálózat Áram: kiépített hálózat, önálló mérő Gáz Kiépített fölgáz Csatorna kiépített csatorna hálózat

Lakás bemutatása

Az épület becsült építési éve:	1930-as évek
Az utolsó felújítás éve:	Nem ismert
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Tégla, kő falazat
Födémek:	Fagerendás födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Faszerkezet, cserép fedés
Külső felületek:	Kőporos vakolat
Belső felületek:	Festett, burkolt felület
Nyílászáró szerkezetek:	Fa ajtók, fa kétrétegű üvegezésű ablakok
Padlóburkolatok:	Nem beazonosított

Közművesítettség:	Víz, villany, gáz, csatorna
Fűtési rendszer:	Gázkonvektor, cserépkályha
Használati melegvíz	Nem beazonosított
Hűtés:	Nincs
Riasztó:	Nincs
Fizikai állapot:	Felújításra szoruló

Rövid szöveges értékelés:

Az ingatlan Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, a Szabótelep városrészen, az Ady E. úton helyezkedik el a Lidl Áruház mellett. A telek téglalap alakú, melyen két lakóépület és egy melléképület áll. Az udvar közös használatú. A kert egy része a lakók által használt kis virágos kert, más része elhanyagolt, gondozatlan terület.

A vizsgált 209801/0/B/4 hrsz.-ú lakás az udvaron, a telekhatáron álló épületben lévő utolsó egység. A lakást 2012-ben is értékeltük. Az eltelt idő alatt szemmel észlelhető változások nem történtek az ingatlan területén. A lakás belső tereinek megtekintésére sem 2012-ben, sem most a helyszíni szemle időpontjában nem volt lehetősége a szakértőnek. A bejárati ajtó egyik üvege ki volt törve, ezen át lehetett betekinteni az ingatlanba, illetve a szomszédos ingatlan tulajdonosa szolgált információval a belső térrel kapcsolatban. A lakásban előszoba, konyha és szoba van kialakítva. A fűtést gázkonvektor és cserépkályha biztosítja. A fürdőszoba felszereltségéről nincs információja a szakértőnek. A konyha oly mértékben volt tele szeméttel, ételmaradékokkal, hogy a burkolatot sem lehetett megtekinteni. A lakás fertőtlenítése és takarítása szükséges lenne! A lakás mellett van négy külső WC-ből álló melléképület, amelyet a társasház egyes lakói használnak.

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. §-a, az értelmező rendelkezések rész írja le a komfortfokozatba sorolás feltételeit. A törvény szerint *Lakás* az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- helyiségei;
- közművesítettsége;
- melegvíz-ellátása; és
- fűtési módja

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

Az 1993. évi LXXVIII. tv. 91/A. §. 3. pontja szerint a **Komfortos** az a lakás, amely legalább

- 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;
- közművesítettséggel;
- melegvíz-ellátással; és

- d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

Az 1993. évi LXXVIII. tv. 91/A. §. 4. pontja szerint a **Félkomfortos** az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;
 b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és
 c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.

A törvény szerint 1993. évi LXXVIII. tv. 91/A. §. 5. pontja a **Komfort nélküli** az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és
 b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
 c) vízvétel lehetősége biztosított.

A vizsgált lakás (lakóegység) belső tereit nem lehetett megtekinteni, így nincs információja a szakértőnek arról, hogy a lakás fürdőszobájában van-e WC. Az óvatosság elve miatt azzal a feltételezéssel élt a szakértő, hogy a fürdőszobában nincs WC, csak külső, melléképületben lévő WC használat, ami a **Félkomfortos követelmény** fokozatnak felel meg.

Helyiségkönyv / Raumsabdruck

Redukált alapterület fogalma

A méreteket tartalmazó társasházi alapító okirat nem áll rendelkezésünkre. A lakás helyiségeinek felmérésére nem volt lehetősége a szakértőnek. Le lehetett mérni a konyha szélességét és mélységét, valamint azt a homlokzati szakaszt, amely a lakás előtt van. A lakás méretét a felmért méretek és a falvastagságok figyelembe vételével határoztuk meg.

Helyiségkönyv			
Ingatlan címe:	1215 Budapest, Ady E. út 62. 7-es lakás		
Helyrajzi száma:	209801/0/AB/4		
Megnevezés	Alapterület (m2)	korrekció	Redukált alapterület (m2)
Lakás mérete	28,57	100 %	28,57
Tulajdoni lapon feltüntetett méret			30,00
A felmért terület és a tulajdoni lapon feltüntetett méret és különbsége			1,43

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 kényszerszertől mentesen.

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. Értékelésnél a szakértő meghatározta az összehasonlító adatok redukált alapterületének számtani átlagát és a redukált alapterületek szórását.
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 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, fűtő kút egyéb közmű /
 - Környezeti szempontok /útburkolat, alapellátási intézmények távolsága, tömegközlekedési megálló 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 / OÉSZ és a helyi építési szabályzás/
 - 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

- Szomszédban működik a Lidl Áruház
- Lakás félkomfortos
- Lakás műszaki állapota
- Ingatlanpiac helyzete

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i> kínálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI. ker. Vasas u.	1215 Budapest, Károli G. u.	1212 Budapest, Petőfi u.
<i>Leírás</i>	1 szobás, komfortos felújítandó lakás	1 szobás, komfortos közepes állapotú lakás	1 szobás, összkomfortos közepes állapotú házrész
<i>Alapterület redukált</i>	33	23	35
<i>Szoba szám:</i>	1	1	1
<i>Építés éve:</i>	1940	1960	1940
<i>Felújítás év:</i>		2006	2008
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	felújítandó	közepes	felújított
<i>Ár:</i>	2 050 000 Ft	3 300 000 Ft	4 500 000 Ft
<i>Idő:</i>	2013	2013	2014
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com 6156000
<i>Fajlagos alapár (Ft/m²)</i>	62 121	143 478	128 571
<i>Alapterület eltérés</i>	87%	77%	117%
<i>Korrektciók</i>			
<i>kínálat</i>	0%	0%	-10%
<i>elhelyezkedés</i>	10%	20%	10%
<i>alapterület eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>komfort fokozat eltérés</i>	-5%	-5%	-10%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	20%	-20%	-30%
<i>hatósági előírások</i>	0%	0%	0%
<i>telekrész miatti eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>hasznosíthatóság</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	25%	-5%	-40%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	77 652	136 304	77 143
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m²)</i>	97 033 Ft/m ²		
<i>Alapterület (m²)</i>	30,00 m ²		
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>	2 910 987 Ft		
<i>Forgalmi érték kerekítve (Ft)</i>	2 900 000 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

Térképkivonat

Alaprajz

Fotók

Budapesti I. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/24-8920/2014

2014.06.19

BUDAPEST XXI. KER.

Belterület 209801/0/B/4 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI. KER. Ady Endre út 62. földszint, ajtó: 7.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	30	1 0	170/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 176265/1/2001/01.07.16

1. bejegyző határozat: 318925/1/1999/99.12.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 176265/1/2001/01.07.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Prajda Pál

szül. : 1951

a.név : Szabó Ilona

cím : 1215 BUDAPEST XXI. KER. Ady Endre utca 62. fsz. 7.

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 101074/1/2009/07.03.05

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Prajda Pál

szül. : 1951

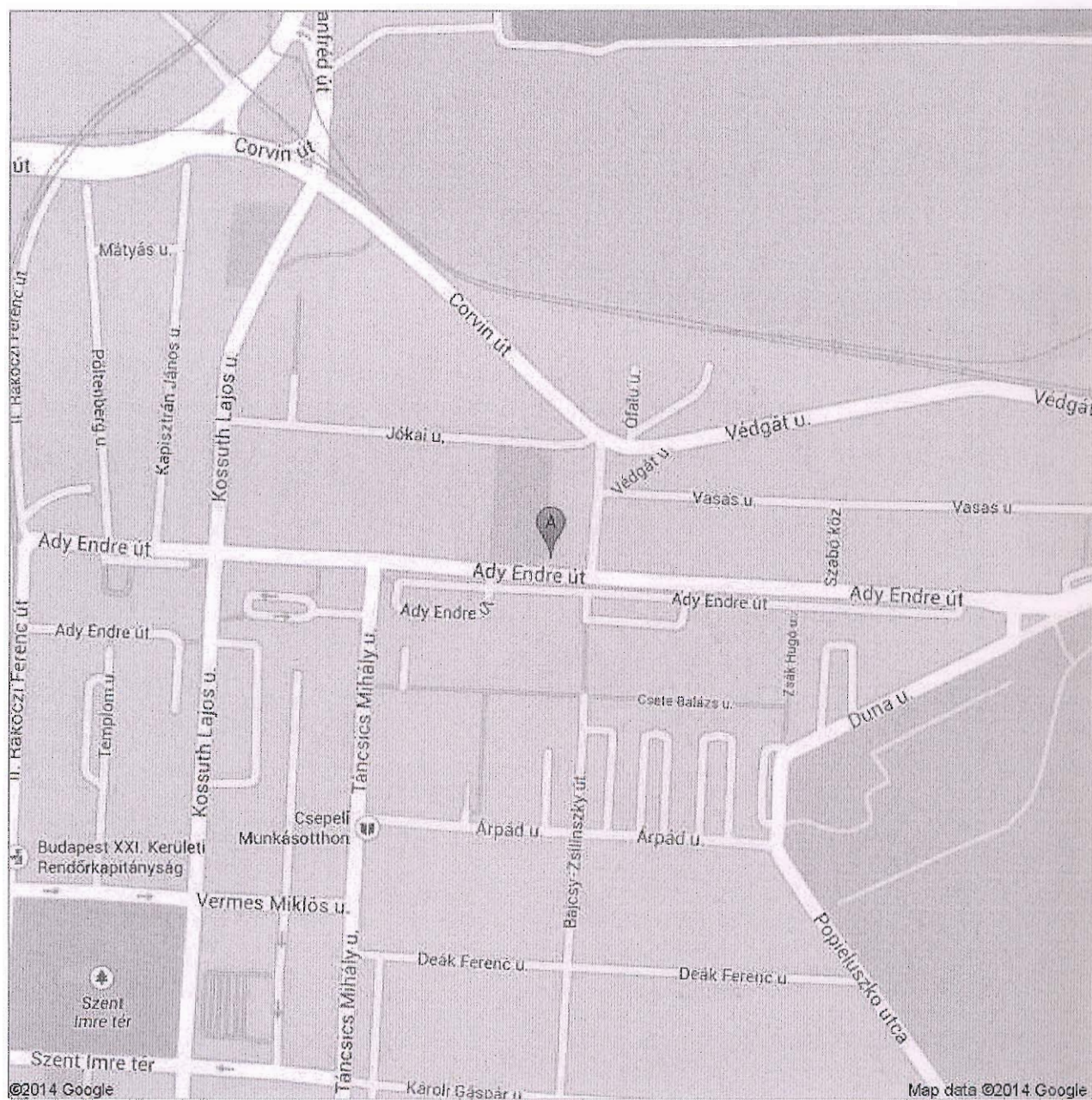
a.név : Szabó Ilona

cím : 1215 BUDAPEST XXI. KER. Ady Endre utca 62. fsz. 7.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



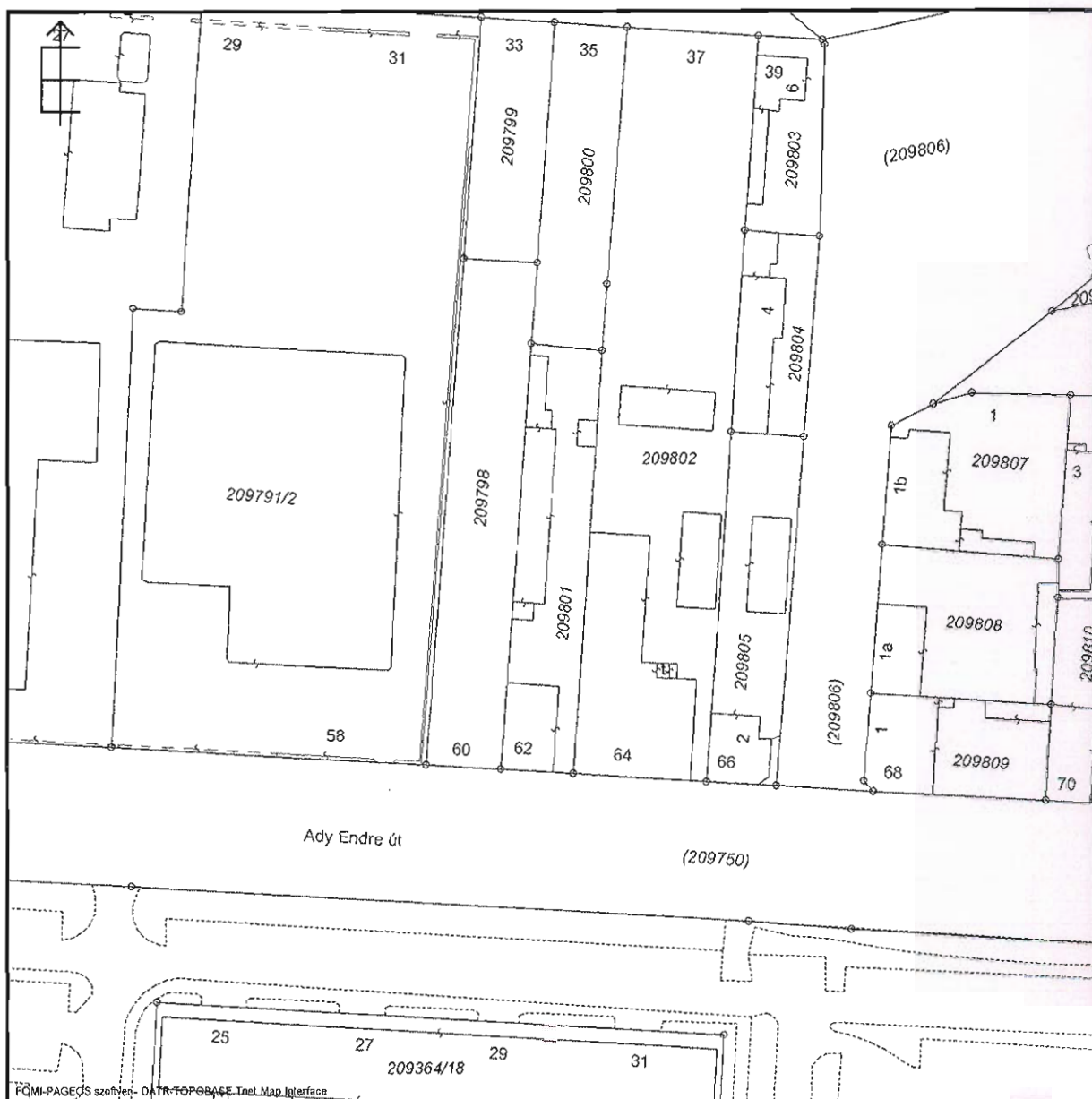
Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 209801

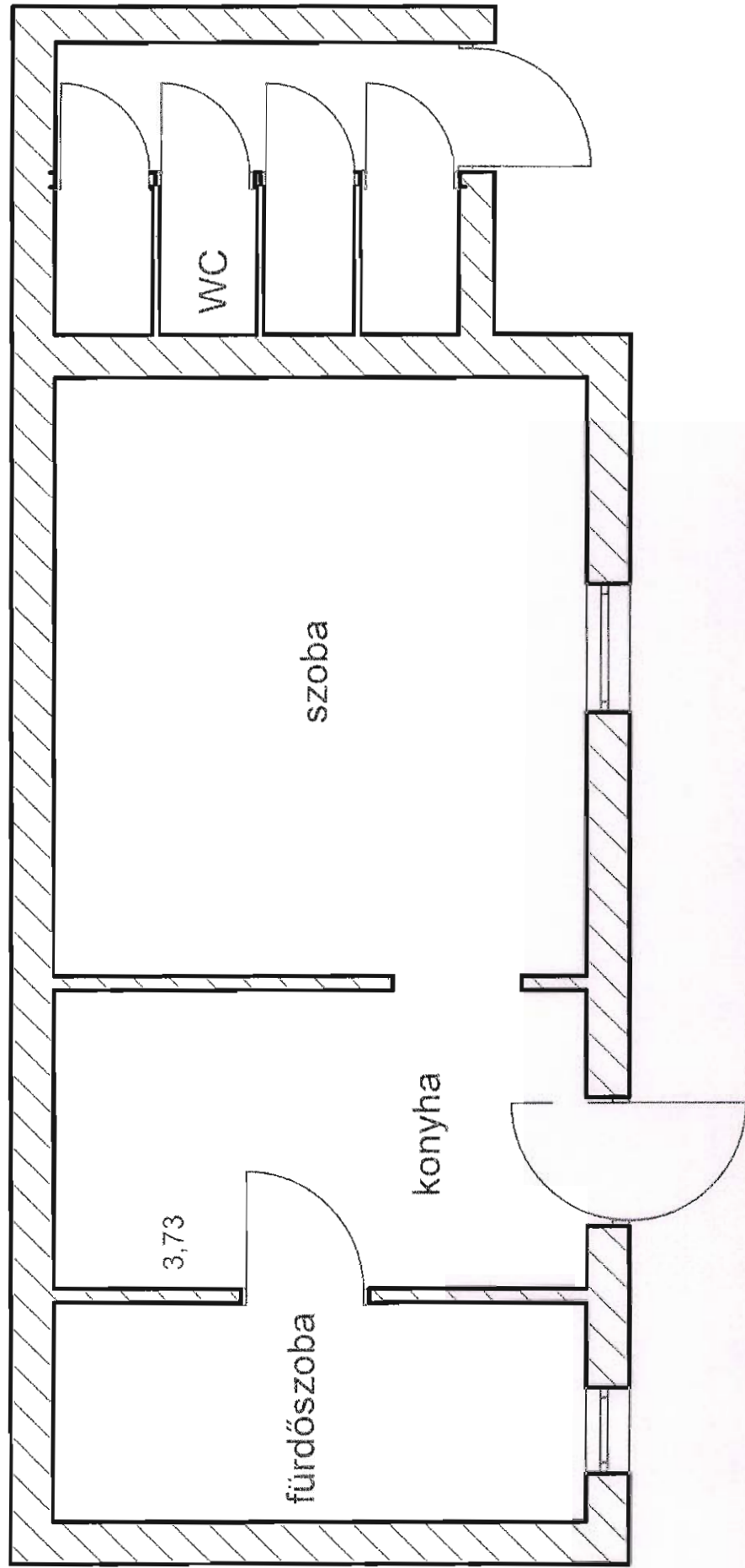
Megrendelés szám: 9000/4907/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.05.18 09:16:37

Budapest, XXI. ker. Ady E. út 62. 7-es lakás





Környezet



Vizsgált lakás homlokzata



Környezet



Társasház kertje



Társasház bejárata



Társasház B jelű épület homlokzata



Oldalkert



Konyha



Konyha



Villanyóra



Szoba



Szoba



Gázóra

Budapest, XXI. ker. Ady E. út 62. szám alatti

3-as jelű lakás

Forgalmi értékbecslése

Összehasonlító-költség alapú módszer

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2014.04.09.	Szemle időpontja:	2014.04.11.
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:	1215 Budapest, Ady E. út 62. 3-as lakás 1211 Budapest, XXI. ker. Ady E. út 62. fsz. 3.	Megrendelő:	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Hrsz.	209801/0/A/3	Címe:	1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Település rangja:	főváros	Tulajdonos:	Horváthné Nagy Erzsébet
Település lakosainak száma:	1.740 035	Címe:	1215 Budapest, XXI. ker. Ady E. út 62.
Ingyen jellemzői			
Ingyen fajtája:	Lakás	Valós tevékenység az értékelt ingatlanon:	Lakás
Építés éve:	1930-as évek	Lakás mérete:	38,00 m2
Vizsgált tulajdoni hányad:	Ingyen 1/1 aránya	Szoba száma:	1 db
Fekvése:	Belterület	Komfort fokozata:	Komfort nélküli
Megközelítése:	Jó	Értékelő feladata:	Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.
Közterület minősége:	Aszfaltút		
Építési mód:	Hagyományos		
Kialakítás:	Közepesen gyengébb		
Alaprajz:	Gyenge		
Építési állapot:	Közepes		
Értékesíthetőség:	Kínálati túlsúly		

Ingyen forgalmi értéke:

3 900 000 Ft

Budapest, 2014.04.18.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

Előzmények

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat a Budapest, XXI. ker. Ady E. út 62. fsz. 3.209801/0/A/3 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározására döntés előkészítő folyamat részeként.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2014. április hónapban tekintettük meg. 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 2014.04.11.
- Térképkivonat 2012.05.18.

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. Szemrevételezés alapján az ingatlannak látható statikai, szerkezeti hibái vannak.
- Az értékbecslés kizárólag a CSEVAK 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 – hitelközvetítő, természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütközésben, vagy a Ptk. (1959. évi IV. tv.) 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.

- Megállapított érték szennyeződésmentes állapotra vonatkozik.
- 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, azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.
- A helyiségek területének helyszínen történő ellenőrzése BOSCH PLR 50-as típusú lézeres készülékkel történt.

Az értékelés időpontja 2014. április 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 érték 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 M P L U M]

Szakértői Társaság

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

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1215 Budapest, Ady E. út 62. 3-as lakás
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1211 Budapest, Ady E. út 62. fsz. 3.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	209801/0/A/3 hrsz. Lakás
Ingatlan mérete:	38 m ²
Szoba szám:	1 db
Eszmei hányad:	215/1000
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Horváthné Nagy Erzsébet 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	149374/1/2001/01.06.08 bh. alapján Holtig tartó haszonélvezeti jog Nagy László javára.
Tulajdoni lap dátuma:	2014.04.11.
Térképkivonat dátuma	2012.05.18.
Helyszíni szemle dátuma:	2014.04.11.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1.740 041 fő
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részének középső részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, az Ady E. úton helyezkedik el.
Közlékedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Lakás
Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésről a szakértő nem tud nyilatkozni.
Közművek:	Víz : kiépített vezetékes vízhálózat Áram: kiépített hálózat, önálló mérő Gáz Kiépített fölgáz Csatorna kiépített csatorna hálózat

Lakás bemutatása

Az épület becsült építési éve:	1930-as évek
Az utolsó felújítás éve:	2000
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Tégla, kő falazat
Födémek:	Fagerendás födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Faszerkezet, cserép fedés
Külső felületek:	Nemesvakolat, vakolt, festett
Belső felületek:	Festett felület

[E · X · A · M · P · L · E]

Szakértői Társaság

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

Nyílászáró szerkezetek:	Fa ajtók, fa kétrétegű üvegezésű ablakok, redőny
Padlóburkolatok:	Parketta, PVC, beton
Közművesítettség:	Víz, villany, gáz, csatorna
Fűtési rendszer:	Gázkonvektor
Használati melegvíz	Átfolyós rendszerű elektromos vízmelegítő
Hűtés:	Nincs
Riasztó:	Nincs
Fizikai állapot:	Felújításra szoruló

Rövid szöveges értékelés:

Az ingatlan Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, Szabótelep városrészén, az Ady E. úton helyezkedik el a Lidl Áruház mellett. A telek téglalap alakú, melyen két lakóépület és egy melléképület áll. Az udvar közös használatú. A kert egy része a lakók által használt kis virágos kert, más része elhanyagolt, gondozatlan terület.

A vizsgált 209801/0/A/3 hrsz.-ú lakás az utcafronton álló épületben található. A lakás az utca felől nézve a bal oldali egység az épületben. Megközelítése az udvar felől lehetséges. A bejárat előtt van egy fedett, nyitott előtér. Innen nyílik a kamra, amely egyben padlásfeljáróként is funkcionál. Ez a helyiség a lakáshoz tartozik. A kamra mellett található a lakórész bejárata. A bejáraton belépve az előszobába juthatunk. Innen nyílik jobbra a konyha. A konyhában van vízvételi lehetőség. Fel van szerelve egy 5 l-es elektromos vízmelegítő a melegvíz előállításához. Az előszobából közelíthető meg a hall. A hallban van a lakás fűtését biztosító gázkonvektor felszerelve. Az utca felé van egy szoba. A helyiségek belmagassága 3,02 m. A lakás belső terei felújításra szoruló állapotúak. Több helyen repedések láthatók a falakon és a mennyezeten. A szoba két falán vizesedés látható, amit vízszigetelési probléma okoz. Az utca felőli homlokzatot a tulajdonos elmondása szerint 2000-ben nemesvakolattal újra vakolták. A lakás lakói az udvaron álló külső WC-t tudják használni. A helyszíni szemle időpontjában üres, nem lakott állapotban volt az ingatlan. A lakást 2012-ben is értékeltük. Az eltelt idő alatt szemmel észlelhető változások nem történtek az ingatlan területén. A beázások, repedések már 2012-ben is láthatók voltak.

Komfortfokozat megállapítása

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

- helyiségei;
- közművesítettsége;
- melegvíz-ellátása; és
- fűtési módja

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

A törvény szerint 1993. évi LXXVIII. tv. 91/A. §. 4. pontja a **Félkomfortos** az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;
- b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és
- c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.

A törvény szerint 1993. évi LXXVIII. tv. 91/A. §. 5. pontja a **Komfort nélküli** az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c) vízvétel lehetősége biztosított.

A vizsgált lakás (lakóegység) belső tereiben ki van építve a vízvételi lehetőség, a WC használat az udvari WC-vel biztosított, egyedi fűtésmóddal rendelkezik, ezért a **komfort nélküli követelmény** fokozatnak felel meg.

Helyiségkönyv / Raumsabdruck

Redukált alapterület fogalma

A különböző újraelőállítási költséggel megvalósítható illetve eltérő hasznosságú épületrészek területét a fajlagosan legértékesebb részekkel egyenértékű alapterületre számítjuk át. Az így képzett redukált alapterületet használtam fel a piaci összehasonlító értékelésnél.

Helyiségkönyv			
Ingatlan címe:	1215 Budapest, Ady E. út 62. 3-as lakás		
Helyrajzi száma:	209801/0/A/3		
Megnevezés	Alapterület (m ²)	korrekció	Redukált alapterület (m ²)
Előtér	4,68	100 %	4,68
Konyha	4,95	100 %	4,95
Hall	11,70	100 %	11,70
Szoba	14,19	100 %	14,19
Kamra	4,59	50 %	2,30
Összesen	40,11		37,82
Tulajdoni lapon feltüntetett méret			38,00
A felmért terület és a tulajdoni lapon feltüntetett méret és különbsége			0,18

A méreteket tartalmazó társasházi alapító okirat nem áll rendelkezésünkre. A lakás felmért alapterülete a kamra területének 50 %-os figyelembe vételével 0,18 m²-el kisebb a tulajdoni lapon feltüntetett 38 m²-nél. 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 kényszerszertől mentesen.

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. A módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

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. Értékelésnél a szakértő meghatározta az összehasonlító adatok redukált alapterületének számtani átlagát és a redukált alapterületek szórását.
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 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:
 - Műszaki szempontok
/műszaki állapot, belső terek állapota, burkolatok minősége, 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, fűtő kút 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 / *OÉSZ és a helyi építési szabályzás/*
 - 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

- Szomszédban működik a Lidl Áruház
- Lakás komfort nélküli
- Lakás műszaki állapota
- Ingatlanpiac helyzete

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kínálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI. ker. Szent I. út	Budapest, XXI. ker. Vasas u.	Budapest, XXI. ker. Sás u.
<i>Leírás</i>	1 szobás, komfortos közepes állapotú lakás	1 szobás, komfortos felújítandó lakás	1 szobás, összkomfortos közepes állapotú lakás
<i>Alapterület redukált</i>	25	33	30
<i>Szoba szám:</i>	1	1	1
<i>Építés éve:</i>	1940	1940	1940
<i>Felújítás év:</i>			
<i>építési mód:</i>	tégla	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	felújított	felújítandó	közepes
<i>Ár:</i>	4 400 000 Ft	2 050 000 Ft	4 500 000 Ft
<i>Idő:</i>	2013	2013	2014
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com 6065507
<i>Fajlagos alapár (Ft/m²)</i>	176 000	62 121	150 000
<i>Alapterület eltérés</i>	66%	87%	79%
<i>Korrekciók</i>			
<i>kínálat</i>	0%	0%	-10%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	20%	10%
<i>alapterület eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>komfort fokozat eltérés</i>	-5%	-5%	-10%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	-30%	0%	-10%
<i>hatósági előírások</i>	0%	0%	0%
<i>telekrész miatti eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>hasznosíthatóság</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	-35%	15%	-20%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	114 400	71 439	120 000
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m²)</i>	101 946		
<i>Alapterület (m²)</i>	38,00		
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>	3 873 966		
<i>Forgalmi érték kerekítve (Ft)</i>	3 900 000		

A megállapított forgalmi 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

Térképkivonat

Alaprajz

Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/153574/2014

2014.04.11

BUDAPEST XXI. KER.

Belterület 209801/0/A/3 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI. KER. Ady Endre út 62. földszint. ajtó: 3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	38	1 0	215/1000	magán

Bejegyző határozat: 666777/2010

1. bejegyző határozat: 318925/1/1999/99.12.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 149374/1/2001/01.06.08

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Horváthné Nagy Erzsébet

sz.név: Nagy Erzsébet

szül.: 1960

a.név : Balog Erzsébet

cím : 1215 BUDAPEST XXI. KER. Ady E út 62

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 149374/1/2001/01.06.08

Holtig tartó használati jog

jogosult:

név : Nagy László

szül.: 1936

a.név : Heim Ilona

cím : 1215 BUDAPEST XXI. KER. Ady E út 62

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

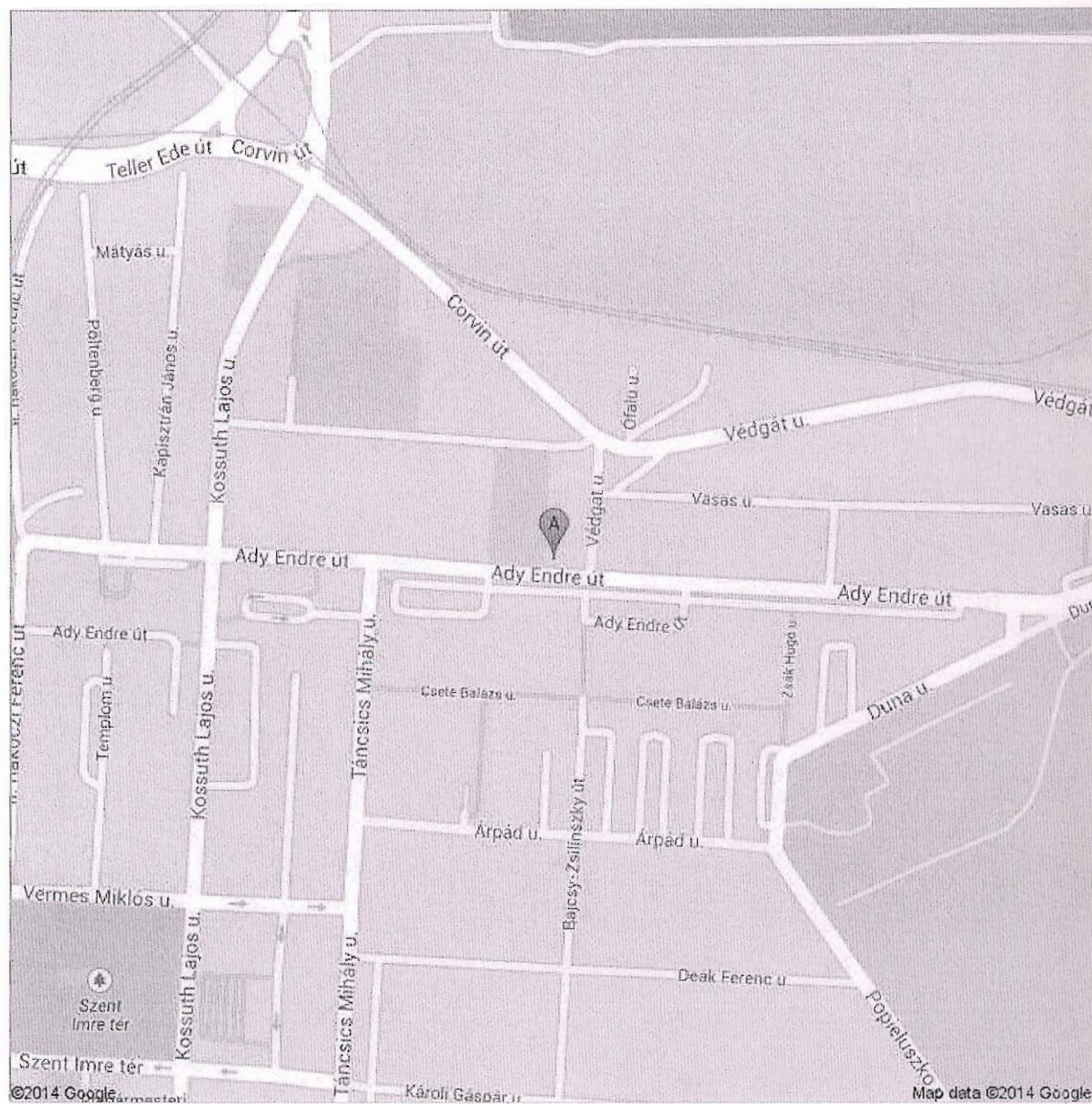
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Google

Cím **Ady Endre út 62**
1215 Budapest

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 209801

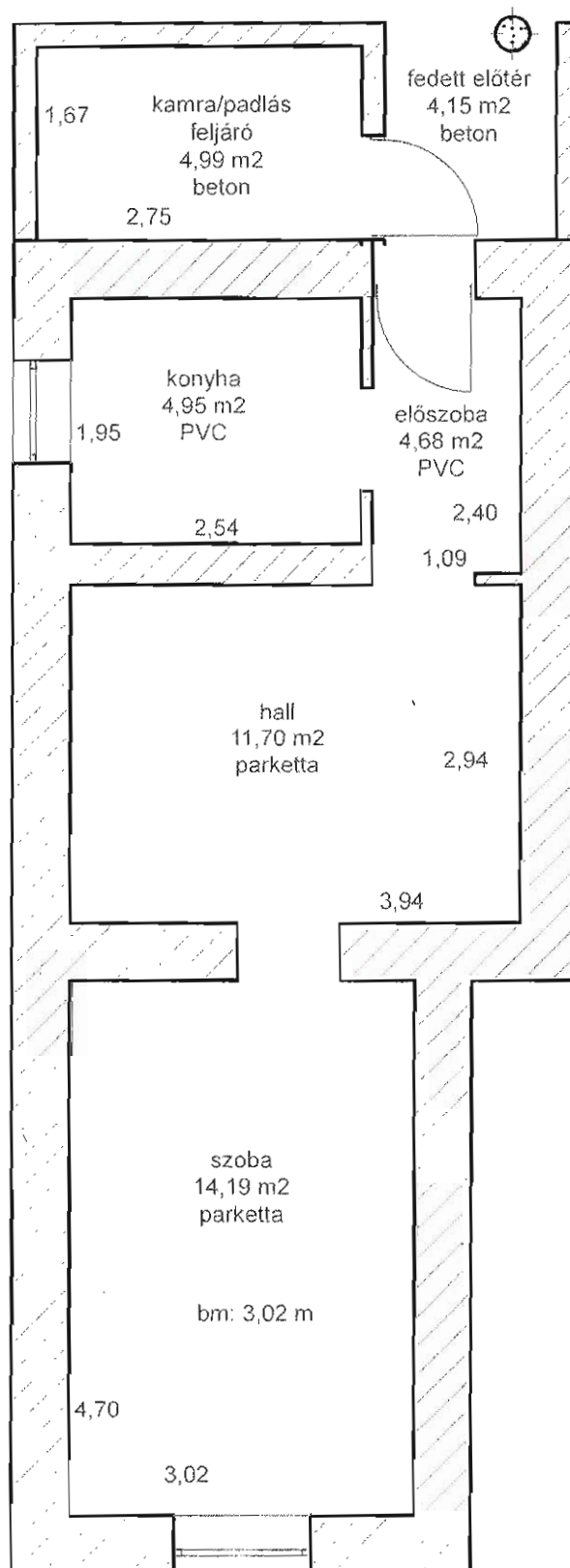
Megrendelés szám: 9000/4907/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.05.18 09:16:37

Budapest, XXI. ker. Ady E. út 62.
3-as lakás





Környezet



Társasház utcafronti egysége



Társasház határa



Oldalkert



Vizsgált lakás homlokzata



Kert



Vizsgált lakás homlokzata



Lakás bejárata



Előszoba



Fal vizesedés



Beázás és repedés



Hall



Konyha



Fal vizesedés



Konyha



Mennyezet a hallban



Szoba



Repedés a szoba falán



Szoba



Kamra, padlás feljáró



Repedés a szoba falán



Kamra, padlás feljáró



Szoba