BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
CSEPELI VÁROSGAZDA
KÖZHASZNÚ NONPROFIT ZRT.
VEZÉRIGAZGATÓ

JAVASLAT

a Budapest XXI. kerület 200502/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a 1214 Budapest, Rakéta utca 18/A. földszint 2. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

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

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

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2021. december 9.

SZEFOB ülés időpontja:
2021. december 13.

Dr. Szeles Gábor

Digitálisan aláírta: Dr. Szeles Gábor
DN: c=HU, l=Budapest, o=Budapest Főváros XXI. Ker. Csepeli Polgármesteri Hivatal, cn=Dr. Szeles Gábor, givenName=Gábor, sn=Dr. Szeles, email=jegyzo@budapest21.hu, serialNumber=1.3.6.1.4.1.21528.2.2.2.5302, title=jegyző
Dátum: 2021.12.10 15:53:28 +01'00'

Tisztelt Szociális Egészségügyi, és Fogyatékosügyi 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 Fogyatékosügyi Bizottság jogosult.

Kiss Tímea Patrícia 2020.02.05. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az általa bérelt, 1214 Budapest, Rakéta utca 18/A. földszint 2. szám alatti, 34 m² alapterületű, komfortos, 1 szobás önkormányzati tulajdonú lakóingatlanra (hrsz. 200502/0/A/2). A beérkezett kérelmet a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megvizsgálta és megállapította, hogy a Rendelet 4. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott feltételnek megfelel. A lakás forgalmi értéke az 1993. évi LXXVIII. törvény 52. §-ban foglaltak szerint értékbecsléssel került megállapításra. A 2021.12.03. napján készült értékbecslés díja a Rendelet 12. §-a alapján a fizetendő vételárba beszámít.
A Bérlő a Rendelet szerint megtett tájékoztatóban foglaltakat elfogadta.
A Rendelet 13. § (1) bekezdés a) pontja szerint a vételár megállapításához a forgalmi értéket 5 évtől 10 évig terjedő bérleti időtartam esetén 20%-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
Kiss Tímea Patrícia	1214 Budapest, Rakéta utca 18/A. fszt. 2.	22.600.000	2015.02.15.	20%	10%	18.080.000	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
4. számú melléklet Elfogadó nyilatkozat

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottsága úgy dönt, hogy Kiss Tímea Patrícia (szigsz.: [redacted], szül. hely, idő: [redacted], anyja neve: [redacted] részére a 200502/0/A/2 hrsz-ú, természetben a 1214 Budapest, Rakéta utca 18/A. földszint 2. szám alatti, 34 m² alapterületű, komfortos, 1 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 6 éves bérleti jogviszonyára tekintettel 20% kedvezményre, a vételár egyösszegben 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 előkésztéséért felelős:	Trefán László vezérigazgató Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

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

1. sz. melléklet

EGYEZTETŐ LAP

a Budapest XXI. kerület 200502/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a 1214 Budapest, Rakéta utca 18/A. földszint 2. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

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

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

Budapest, 2021. december „.....”

Dr. Sziráki Bernadette
jogi csoportvezető

ÉRKEZETT
2020 FEBR 05.

2. r. melléklet

1. számú függelék

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT
Önkormányzati bérlakás megvásárlására

Alulírott(ak) KISS TÍMEA PATRÍCIA [redacted] (személyi azonosító adatok) bejelentem/bejelentjük vételi szándékunkat az alábbi önkormányzati tulajdonú ingatlanra:
1214 (irányítószám) Budapest, RAKÉTA utca 18/A szám FÁZT em. 2. ajtó 1.
A vételi szándéknyilatkozatot benyújtó nyilatkozik[1], hogy

a) legalább 10 éve a bérlakás bérlője, vagy
b) legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni kívánt bérlakás bérlője és ezen bérleti 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) 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 szándéknyilatkozatot benyújtó nyilatkozik, hogy[2]
   a) az ingatlant a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó vásárolja meg vagy
   b) az ingatlant a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó egyenesági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolja meg.
3. A vételi szándéknyilatkozatot benyújtó nyilatkozik, hogy a 2. b) pont szerinti esetben haszonélvezeti jogot fenntart:[3]
   a) igen
   b) nem
4. A vételi szándéknyilatkozatot benyújtó kijelenti, hogy ezen nyilatkozat tartalmát a bérlőtársával/társbérlőjével ismertette, azt közösen több példányban, személyenként kitöltve nyújtják be, vagy a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó csatolja a bérlőtárs/társbérlő jelen nyilatkozat önálló benyújtásához történő hozzájáruláshoz.
5. A vételi szándéknyilatkozatot 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, 2020 év 02 hó 05 nap.
Tisztelettel:

Kiss Tímea Patrícia
bérlő

.....
bérlőtárs

Telefonszám: [redacted]

Iktatószám 1/8574/1/2020 ke
Dátum 2020 FEBR 06.
Melléklet
Szervezeti egység LAK-O
Archív szám 1159
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

[1] Megfelelő aláhúzandó.
[2] Megfelelő aláhúzandó.
[3] Megfelelő aláhúzandó.

2015. 02. 15.

200502/0/A/2

3. sz. melléklet

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

Budapest, XXI. ker. Rakéta u. 18/A fsz. 2. szám alatti

Lakás

Forgalmi értékbecslése

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2021.12.01.	Szemle időpontja:	2021.12.03.
Értékbecslő társaság:	EXADUS Bt. /I-G/14/2010	Szemlét végezte:	Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009250	Értékbecslő:	Tóth Ferenc IVÉK-17/2010
		Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009026

Cím:	**1214 Budapest, Rakéta u. 18/A fsz. 2.**	Megrendelő:	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Hrsz.	200502/0/A/2	Címe:	1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Település rangja:	főváros	Tulajdonos:	Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata
Település lakosainak száma:	1 752 286	Címe:	1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Ingatlan jellemzői

Ingatlan fajtája:	Lakás		
Építés éve:	1954	Ingatlan típusa	Lakás
Vizsgált tulajdoni hányad:	Ingatlan 1/1 aránya	Ingatlan mérete a tulajdoni lapon:	34 m2
Fekvése:	Belterület	Ingatlan eszmei hányada a tul. lapon:	170/10000
Megközelítése:	Közepes	Szoba száma:	1 db
Közterület minősége:	Aszfaltút		
Építési mód:	Hagyományos	Komfort fokozata:	komfortos
Kialakítás:	Jó		
Alaprajz:	Átlagos		
Építési állapot:	Közepes	Lakások száma a társasházban:	48 db
Értékesíthetőség:	Kínálati túlsúly	Értékelő feladata:	Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.

Ingatlan forgalmi értéke átlagos műszaki állapotban: 22 600 000 Ft

Ingatlan forgalmi értéke jelenlegi műszaki állapotban: 22 900 000 Ft

Budapest, 2021.12.06.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

Előzmények

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat a 1214 Budapest, Rakéta u. 18/A fsz.2. szám alatti 200502/0/A/2 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2021. december hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai és műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódtunk 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 2021.12.01.

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

Korlátozó feltételek

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

- 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.
- A helyiségek területének helyszínen történő ellenőrzése BOSCH PLR 50-es típusú lézeres készülékkel történt.

Az értékelés időpontja 2021. december 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:	1214 Budapest, Rakéta u. 18/A fsz.2.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1214 Budapest, Rakéta u. 18/A fsz.2.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	200502/0/A/2 hrsz. Lakás
Ingatlan a tulajdoni lapon mérete:	34 m2
Eszmei hányada a tulajdoni lapon:	170/10000
Szoba szám:	1 db
Lakások száma a társasházban:	48 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:	2021.12.01.
Helyszíni szemle dátuma:	2021.12.03.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1 752 286 fő (2019 KSH adat)
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, a Rakéta utcában helyezkedik el.
Városrész:	Csillagtelep
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.
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 1954-ben, de pontos időpont nem ismert
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Tégla falazat
Födémek:	Vb.
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető, bitumenes lemez
Külső felületek:	Vakolt, festett
Belső felületek:	Festett, burkolt felület
Nyílászáró szerkezetek:	Műanyag ablak hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel Fém biztonsági bejárati ajtó Fa belső ajtók
Padlóburkolatok:	Laminált parketta, kerámia
Közművesítettség:	Víz, villany, gáz, csatorna
Fűtési rendszer:	Gázkonvektor

Használati melegvíz	Villanyboyler	
Hűtés:	Nincs	
Riasztó:	Nincs	
Mérőóra:	Víz:	felszerelt mérő
	Villany:	felszerelt mérő
	Gáz:	felszerelt mérő

Rövid szöveges értékelés:
Budapest XXI. kerületében, a Rakéta utcában áll az öt szintes (pince, fsz., 3 em.) társasház. Környezetében hasonló épületek állnak. Buszmegálló 200 m-en, iskola 100 m-en, óvoda 200 m-en, orvosi rendelő 200 m-en belül található. Tulajdoni lapon a cím fel van tüntetve. Az épület négy lépcsőházból áll. A vizsgált lakás szélső lépcsőházban a földszinten lévő középső egység. A lakás helyiségei: előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, 1 szoba. Szoba, konyha DK-i irányba tájoltak. Az épület homlokzata eredeti állapotú, energetikai beruházás nem készült. Nyílászárók: műanyag ablakok hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel, fém biztonsági bejárati ajtó, fa belső ajtók. Burkolatok: kerámia, laminált parketta. Fűtés: gázkonvektor, melegvíz: villanyboyler. Mérőóra: víz, villany, gáz. Falak felülete: csempe, festés. Összbenyomás közepesnél jobb.

Bérlő által végzett munkák
2015-ben a lakás teljes felújítása. Ennek keretében új víz-, elektromos vezetékeket, bejárati ajtót, belső ajtókat, ablakokat, erkélyajtót építettek be. Új kerámia és laminált parketta burkolatok készültek. A helyszínen kapott tájékoztatás szerint a bérbeadó azzal a feltétellel adta bérbe a lakást a bérlőnek, hogy a lakást saját költségén teljesen felújítja.

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. §. 3. pontja szerint a **Komfortos** 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;
c) melegvíz-ellátással; és
d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel)

rendelkezik.

A hivatkozott törvény alapján a vizsgált lakás **komfortos 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	4,53	100%	4,53
konyha	6,97	100%	6,97
fürdőszoba	2,92	100%	2,92
kamra	1,35	100%	1,35
szoba	18,87	100%	18,87
erkély	2,73	0%	-
Összesen	34,64		34,64
Tulajdoni lapon feltüntetett méret			**34,00**
A felmért terület és a tulajdoni lapon feltüntetett méret és különbsége			0,64

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 kényszertől 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
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 év végétől 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 vettem a következőket:
   - 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 ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

ÁTLAGOS ÁLLAPOTRA

	adásvétel	*adásvétel*	*kínálat*
Elhelyezkedés	1214 Budapest, Rakéta u.	1214 Budapest, Rakéta u.	1214 Budapest, Rakéta u.
Leírás	lakás	lakás	Lakás
Alapterület redukált	35	35	34
Szoba szám:	1	1	1+1
Építés éve:	1954	1956	1954
Felújítás év:			2020
építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
minősége	felújítandó	felújítandó	felújított
Ár:	17 400 000 Ft	18 000 000 Ft	25 500 000 Ft
Idő:	2020	2020	2021
forrás	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/32429920
Fajlagos alapár (Ft/m2)	497 143	514 286	750 000
Alapterület eltérés	*103%*	*103%*	*100%*
Korrekciók			
kínálat	0%	0%	-5%
eltelt idő ingatlanpiaci hatása	15%	15%	0%
elhelyezkedés	0%	0%	0%
alapterület eltérés	0%	0%	0%
komfort fokozat eltérés	0%	0%	0%
közműellátottság	0%	0%	0%
minőségi színvonal	14%	10%	-4%
trafóállomás közelsége	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	-1%	-1%	5%
Összes korrekció	28%	24%	-4%
Korrigált fajlagos érték:	636 343	637 714	720 000
Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)	664 686 Ft/m2		
Alapterület (m2)	34,00 m2		
Forgalmi érték (Ft)	20 22 599 314 Ft		
Forgalmi érték kerekítve (Ft)	**22 600 000 Ft**		

VIZSGÁLT LAKÁS ÁLLAPOTÁRA

	adásvétel	*adásvétel*	*kínálat*
Elhelyezkedés	1214 Budapest, Rakéta u.	1214 Budapest, Rakéta u.	1214 Budapest, Rakéta u.
Leírás	lakás	lakás	Lakás
Alapterület redukált	35	35	34
Szoba szám:	1	1	1+1
Építés éve:	1954	1956	1954
Felújítás év:			2020
építési mód:	hagyományos	hagyományos	hagyományos
minősége	felújítandó	felújítandó	felújított
Ár:	17 400 000 Ft	18 000 000 Ft	25 500 000 Ft
Idő:	2020	2020	2021
forrás	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/32429920
Fajlagos alapár (Ft/m2)	497 143	514 286	750 000
Alapterület eltérés	*103%*	*103%*	*100%*
Korrekciók			
kínálat	0%	0%	-5%
eltelt idő ingatlanpiaci hatása	15%	15%	0%
elhelyezkedés	0%	0%	0%
alapterület eltérés	0%	0%	0%
komfort fokozat eltérés	0%	0%	0%
közműellátottság	0%	0%	0%
minőségi színvonal	16%	12%	-3%
trafóállomás közelsége	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	-1%	-1%	5%
Összes korrekció	30%	26%	-3%
Korrigált fajlagos érték:	646 286	648 000	727 500
Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)	67 929 Ft/m2		
Alapterület (m2)	34,00 m2		
Forgalmi érték (Ft)	22 913 571 Ft		
Forgalmi érték kerekítve (Ft)	**22 900 000 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 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 Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/578470/2021

2021.12.01

BUDAPEST XXI.KER.
Belterület 200502/0/A/2 helyrajzi szám

1214 BUDAPEST XXI.KER. Rakéta utca 18/A. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	34	1	0	170/10000	állami
Bejegyző határozat: 999997/1999/				törlő határozat: 162239/2/2005/05.05.02	
lakás	34	1	0	170/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 162239/2/2005/05.05.02					

2. bejegyző határozat: 207086/1992/1992.12.16
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 162239/2/2005/05.05.02
bejegyző határozat, érkezési idő: 207086/1992/1992.12.16
törlő határozat: 162239/2/2005/05.05.02

jogcím: kisajátítás 58021/1973/1973.09.21
jogcím: eredeti felvétel 207086/1992/1992.12.16
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/1 törlő határozat: 162239/2/2005/05.05.02
bejegyző határozat, érkezési idő: 60000/1976/1976.09.15
törlő határozat: 162239/2/2005/05.05.02

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: XXI.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1210 BUDAPEST XXI.KER. Katonai u. utca 62-64

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat:
bejegyző határozat, érkezési idő: 162239/2/2005/05.05.02
törlő határozat:

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 162239/2/2005/05.05.02
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: névváltozás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

Folytatás a következő lapon

Bizonyítóerővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/578470/2021

2021.12.01

BUDAPEST XXI.KER.
Belterület 200502/0/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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 Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Térképadatok ©, 2021. 50 m

Budapest, XXI. ker. Rakéta u. 18. A lh. fsz.2.

Budapest, XXI. ker. Rakéta u. 18/A. fsz. 2. (200502/0/A/2 hrsz.)

Társasház

Előszoba

Társasház

Előszoba

Lépcsőház bejárata

Kamra

Lakás bejárata

Fürdőszoba

Fürdőszoba

Szoba

Konyha

Szoba

Konyha

Erkély

Szoba

Kilátás az erkélyről

4. n. melléklet

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, KISS TÍMEA PATRÍCIA születési hely, idő [redacted]
anyja neve: [redacted] szig. szám: [redacted]
nyilatkozom, hogy a Budapest XXI. kerület 1214 BUDAPEST, RAKÉTA UTCA 18/A FSZT. 2. 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 5 millió 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 (bérlő-bérlőtárs-társbérlő[1]) KISS TÍMEA PATRÍCIA névre kívánom megvásárolni 1/1 tulajdoni hányad arányban
  Vagy
- — nevére (rokonsági fok megjelölése[2]) — tulajdoni hányad arányban kívánom megvásárolni, mint bérlő a *haszonélvezeti 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, 2021. 12. 06.

Kiss Tímea Patrícia

Aláírás (Bérlő – Bérlőtárs - Társbérlő)

---

[1] a megfelelő aláhúzandó
[2] Születési anyakönyvi kivonat másolata (unoka esetén a saját és szülei anyakönyvi kivonata is)

Scanned with CamScanner

A szerződéskötéshez szükséges iratok (minden leendő tulajdonos és haszonélvező részéről):

- Személyazonosító igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolata
- Adó igazolvány másolata
- fizetőképességet igazoló dokumentumok
- 1 millió forint értéket meghaladó ingó/ingatlan vagyonáról tett nyilatkozat
- a jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatok. Az adatszolgáltatási kötelezettség szociális bérlet esetén az együttélő nagykorú hozzátartozó jövedelmére is kiterjed a pénzbeli és természetbeni szociális ellátások igénylésének és megállapításának, valamint folyósításának részletes szabályairól szóló 63/2006 (III.27.) Kormányrendelet szerint.

Scanned with CamScanner