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

JAVASLAT

a Budapest XXI. kerület 201031/63/A/83 hrsz. alatt felvett, természetben a 1214 Budapest, Óvoda utca 6. 4. em. 13. 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 Fogyatékosügyi 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 Fogyatékosügyi Bizottság jogosult.

Pongrácz Kálmán András 2022.02.15. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az általa bérelt, 1214 Budapest, Óvoda utca 6. 4. em. 13. szám alatti, 34 m^2 alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú, 1 db egész szobával rendelkező önkormányzati tulajdonú lakóingatlanra (hrsz. 201031/63/A/83). 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 értékbecsléssel került megállapításra. A 2022.04.08. napján készült értékbecslés értékállósága 2022.07.15. napján meghosszabbításra került. A Rendelet 12. §-a alapján az értékbecslés díja a fizetendő vételárba beszámít. A Bérlő a Rendelet 9. §-a szerint megtett tájékoztatóban foglaltakat elfogadta.

A Rendelet 13. § (1) bekezdés c) pontja szerint – tekintettel a Rendelet 13. § (2) bekezdésben foglaltak fennállására –, a vételár megállapításához a forgalmi értéket 30 év feletti bérleti, használati időtartam esetén 30%-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 támogassa.

Név	Cím	Forgalmi érték (HUF)	Jogelőd bérleti jogviszonyának kezdete	Bérleti idő utáni kedvezm.	Vételár (HUF)	Kezdő részlet (HUF)	Futamidő
Pongrácz Kálmán András	1214 Budapest, Óvoda utca 6. 4. em. 13.	22.300.000	1990. június 29.	30%	15.610.000	1.570.000	15 év

Budapest, 2022. július „22."

Trefán László
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

Mellékletek:
1. számú melléklet Vételi szándéknyilatkozat
2. számú melléklet Értékbecslés, Tulajdoni lap
3. számú melléklet Értékbecslés értékállósági nyilatkozat
4. számú melléklet Elfogadó nyilatkozat

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottsága úgy dönt, hogy Pongrácz Kálmán András (szigsz.: [redacted] szül. hely, idő: [redacted] anyja neve: [redacted] részére a 201031/63/A/83 hrsz-ú, természetben a 1214 Budapest, Óvoda utca 6. 4. em. 13. szám alatti, 34 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú, 1 db egész szobával rendelkező önkormányzati tulajdonú bérlakást elidegeníti az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § és 14. §-ában meghatározott kedvezményekkel csökkentett vételáron. A jogosult előzetes nyilatkozata szerint a vételárat 1.570.000,-Ft induló részlet befizetésével, a fennmaradó vételár-hátralékot pedig részletekben, 15 év futamidő alatt kívánja megfizetni. A vevő a saját, valamint jogelődjének egybeszámított 32 éves bérleti jogviszonyára tekintettel 30% kedvezményre, az előzetes nyilatkozatában megjelölt első részlet összegére tekintettel pedig a Rendelet 14. § c) pontban foglaltak alapján 5% forgalmiérték-csökkentés kedvezményre jogosult. A részletfizetésre tekintettel az adásvételi szerződéssel a vételár-kedvezmény teljes összege és járuléka erejéig jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül alapításra az önkormányzat javára.

Az adásvételi szerződés megkötésére a vevőnek 2022. október 15. 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 15.
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.

Hrsz. 901031/63/A/83

ÉRKEZETT

1/1089/1/2022/HS

1. számú függelék

1. sz. melléklet

Lakás

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT
Önkormányzati bérlakás megvásárlására

Alulírott(ak) PONGRACZ KÁLMÁN ANDRÁS .....(személyi azonosító adatok) 1710 bejelentem/bejelentjük vételi szándékunkat az alábbi önkormányzati tulajdonú ingatlanra: 1214
(irányítószám) Budapest, ...ÓVODA..... utca ....6.... szám ....4.... em. ....13.... ajtó 1.
A vételi szándéknyilatkozatot benyújtó nyilatkozik[2], 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[3]
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:[4]
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, 2022. év ....02.....hó ....15....nap.

Tisztelettel:

....
bérlő bérlőtárs

Telefonszám:...[redacted]

[2] Megfelelő aláhúzandó.
[3] Megfelelő aláhúzandó.
[4] Megfelelő aláhúzandó.

2. R. melléklet

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

Budapest, XXI. ker. Óvoda u. 6. IV/13. szám alatti

Lakás

Forgalmi értékbecslése

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2022.03.09.	Szemle időpontja:	2022.03.31.
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, Óvoda u. 6. IV/13.**	Megrendelő:	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Hrsz.	201031/63/A/83	Címe:	1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Település rangja:	főváros	Tulajdonos:	Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata
Település lakosainak száma:	1 723 386	Címe:	1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Ingatlan jellemzői

Ingatlan fajtája:	Lakás		
Építés éve:	1986	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:	34/6504
Megközelítése:	Közepes	Szoba száma:	1 db
Közterület minősége:	Aszfaltút		
Építési mód:	Paneles	Komfort fokozata:	összkomfortos
Kialakítás:	Közepesnél rosszabb		
Alaprajz:	Átlagos		
Építési állapot:	Közepes	Lakások száma a társasházban:	112 db
Értékesíthetőség:	Kínálati túlsúly	Értékelő feladata:	Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.

Ingatlan forgalmi értéke átlagos műszaki állapotban: 22 300 000 Ft

Ingatlan forgalmi értéke jelenlegi műszaki állapotban: 21 200 000 Ft

Budapest, 2022.04.08.

EXADUS Bt. KECSKEMÉT, Őz u. 25. Tóth Ferenc ügyvezető

Előzmények

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat a 1214 Budapest, Óvoda u. 6. IV/13. szám alatti 201031/63/A/83 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából. Megrendelőn szereplő dátum 2022. március 09., valóságban 2022. március 22-én kaptuk meg a megrendelést.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2022. március 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 2022.03.08.

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 a BOSCH PLR 50-es típusú lézeres készülékkel történt.

Az értékelés időpontja 2022. 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 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, Óvoda u. 6. IV/13.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1214 Budapest, Óvoda u. 6. IV/13.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	201031/63/A/83 hrsz. Lakás
Ingatlan a tulajdoni lapon mérete:	34 m2
Eszmei hányada a tulajdoni lapon:	34/6504
Szoba szám:	1 db
Lakások száma a társasházban:	112 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:	2022.03.08.
Helyszíni szemle dátuma:	2022.03.31.
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, az Óvoda 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 nincs Csatorna kiépített csatorna hálózat

Lakás bemutatása

Az épület becsült építési éve:	Helyszíni szemlén kapott tájékoztatás szerint 1986-ban, de pontos időpont nem ismert
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Vb. panel
Födémek:	Vb.
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető, bitumenes lemez
Külső felületek:	Vb. panel
Belső felületek:	Festett, burkolt, tapétázott felület
Nyílászáró szerkezetek:	Műanyag ablak hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel Fa bejárati ajtó Fa belső ajtók
Padlóburkolatok:	PVC
Közművesítettség:	Víz, villany, csatorna
Fűtési rendszer:	Távfűtés

Használati melegvíz	Távhő	
Hűtés:	Klíma	
Riasztó:	Nincs	
Mérőóra:	Víz:	felszerelt mérő
	Villany:	felszerelt mérő
	Gáz:	nincs

Rövid szöveges értékelés:
Budapest XXI. kerületében, az Óvoda utcában áll a hat szintes (pince, fsz., 4 em.) panelház. Környezetében hasonló épületek állnak. Buszmegálló 50 m-en, iskola, óvoda 800 m, orvosi rendelő 300 m-en belül található. A tulajdoni lapon a cím fel van tüntetve. Az épület nyolc lépcsőházból áll. A vizsgált lakás középső lépcsőházban, a 4. emeleten lévő egység. A lakás helyiségei: előszoba, konyha, fürdőszoba, szoba. Szoba, konyha DNy-i irányba tájoltak. Nyílászárók: műanyag ablakok hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel, fa bejárati ajtó, fa belső ajtók. Burkolatok: laminált parketta. Fűtés: távfűtés, melegvíz: távhő. Mérőóra: víz, villany. Falak felülete: csempe, festés. Összbenyomás közepes.

Bérlők által végzett munkák
2014-ben klíma felszerelése.

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	4,58	100%	4,58
szoba	5,02	100%	5,02
fürdőszoba	2,76	100%	2,76
szoba-konyha	21,26	100%	21,26
Összesen	33,62		33,62
Tulajdoni lapon feltüntetett méret			**34,00**
A felmért terület és a tulajdoni lapon feltüntetett méret és különbsége			0,38

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 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 használatba vételi 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 értékelést alkalmaztuk. 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 vetettem 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 ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

ÁTLAGOS ÁLLAPOTRA

	adásvétel	*adásvétel*	*kínálat*
Elhelyezkedés	1214 Budapest, Bánya u.	1214 Budapest, Nyírfa u.	1214 Budapest, Nyírfa u. u.
Leírás	lakás	lakás	lakás
Alapterület redukált	34	34	34
Szoba szám:	1	1	1
Építés éve:	1982	1986	1982
Felújítás év:	2010	2000	2005
építési mód:	paneles	paneles	paneles
minősége	felújított	felújított	felújított
Ár:	23 000 000 Ft	19 000 000 Ft	22 900 000 Ft
Idő:	2022	2021	2022
forrás	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/32834095
Fajlagos alapár (Ft/m2)	676 471	558 824	673 529
Alapterület eltérés	*100%*	*100%*	*100%*
Korrekciók			
kínálat	0%	0%	-5%
eltelt idő ingatlanpiaci hatása	0%	15%	0%
elhelyezkedés	0%	0%	0%
alapterület eltérés	0%	0%	0%
komfort fokozat eltérés	0%	0%	0%
közműellátottság	0%	0%	0%
minőségi színvonal	0%	5%	-5%
trafóállomás közelsége	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	-1%	-1%	4%
Összes korrekció	-1%	19%	-6%
Korrigált fajlagos érték:	669 706	665 000	633 118
Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)	655 941 Ft/m2		
Alapterület (m2)	34,00 m2		
Forgalmi érték (Ft)	22 302 000 Ft		
Forgalmi érték kerekítve (Ft)	**22 300 000 Ft**		

VIZSGÁLT LAKÁS ÁLLAPOTÁRA

	adásvétel	*adásvétel*	*kínálat*
Elhelyezkedés	1214 Budapest, Bánya u.	1214 Budapest, Nyírfa u.	1214 Budapest, Nyírfa u. u.
Leírás	lakás	lakás	lakás
Alapterület redukált	34	34	34
Szoba szám:	1	1	1
Építés éve:	1982	1986	1982
Felújítás év:	2010	2000	2005
építési mód:	paneles	paneles	paneles
minősége	felújított	felújított	felújított
Ár:	23 000 000 Ft	19 000 000 Ft	22 900 000 Ft
Idő:	2022	2021	2022
forrás	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/32834095
Fajlagos alapár (Ft/m2)	676 471	558 824	673 529
Alapterület eltérés	*100%*	*100%*	*100%*
Korrekciók			
kínálat	0%	0%	-5%
eltelt idő ingatlanpiaci hatása	0%	15%	0%
elhelyezkedés	0%	0%	0%
alapterület eltérés	0%	0%	0%
komfort fokozat eltérés	0%	0%	0%
közműellátottság	0%	0%	0%
minőségi színvonal	-5%	0%	-10%
trafóállomás közelsége	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés	-1%	-1%	4%
Összes korrekció	-6%	14%	-11%
Korrigált fajlagos érték:	635 882	637 059	599 441
Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)	655 941 Ft/m2		
Alapterület (m2)	34,00 m2		
Forgalmi érték (Ft)	21 220 333 Ft		
Forgalmi érték kerekítve (Ft)	**21 200 000 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 Nem hiteles tulajd

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/119169/2022

2022.03.08

BUDAPEST XXI.KER.
Belterület 201031/63/A/83 helyrajzi szám

1214 BUDAPEST XXI.KER. Óvoda utca 6. 4. emelet. ajtó:13.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész	szobák száma /Ft	arányos hányad	tulajdoni forma
lakás	34	1	0	34/6504	állami

Bejegyző határozat: 999993/1999/

2. bejegyző határozat: 193378/1993/1993.09.15
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 305528/1/2005/05.10.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 193378/1993/1993.09.15
törlő határozat: 305528/1/2005/05.10.03

jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/1 törlő határozat: 305528/1/2005/05.10.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 193378/1993/1993.09.15
törlő határozat: 305528/1/2005/05.10.03

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: XXI.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1215 BUDAPEST XXI.KER. Katona J. utca 52-64

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat:
bejegyző határozat, érkezési idő: 305528/1/2005/05.10.03
törlő határozat:

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 305528/1/2005/05.10.03
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogcím: névváltozás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

Bizonyítási célra nem rendelkezik

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

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajd

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajd

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/119169/2022

2022.03.08

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 201031/63/A/83 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

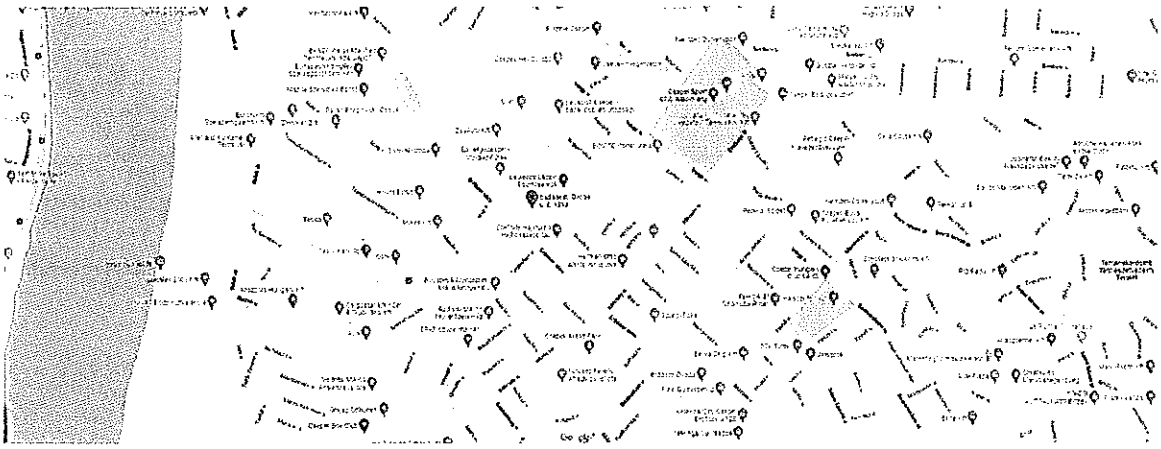
Bizonyító erővel nem rendelkezik

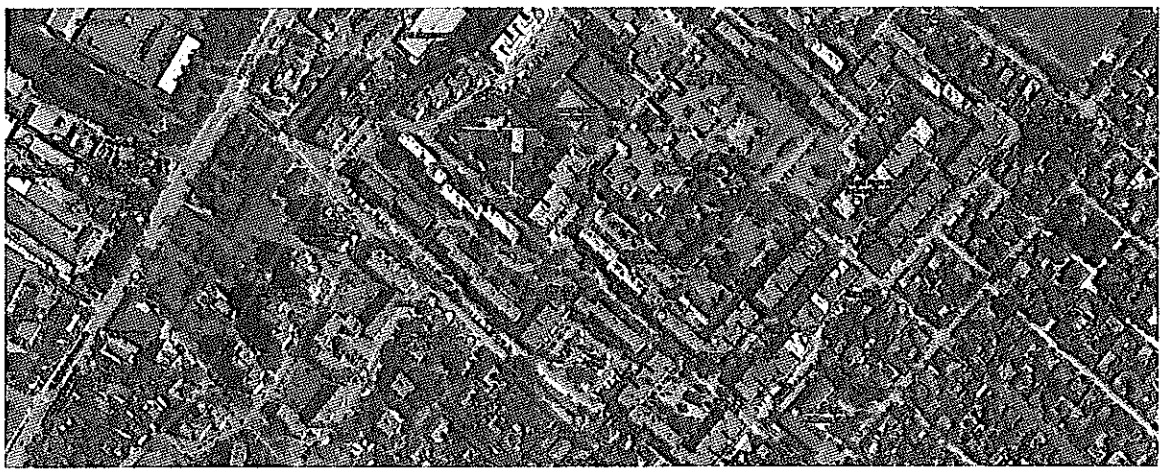
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

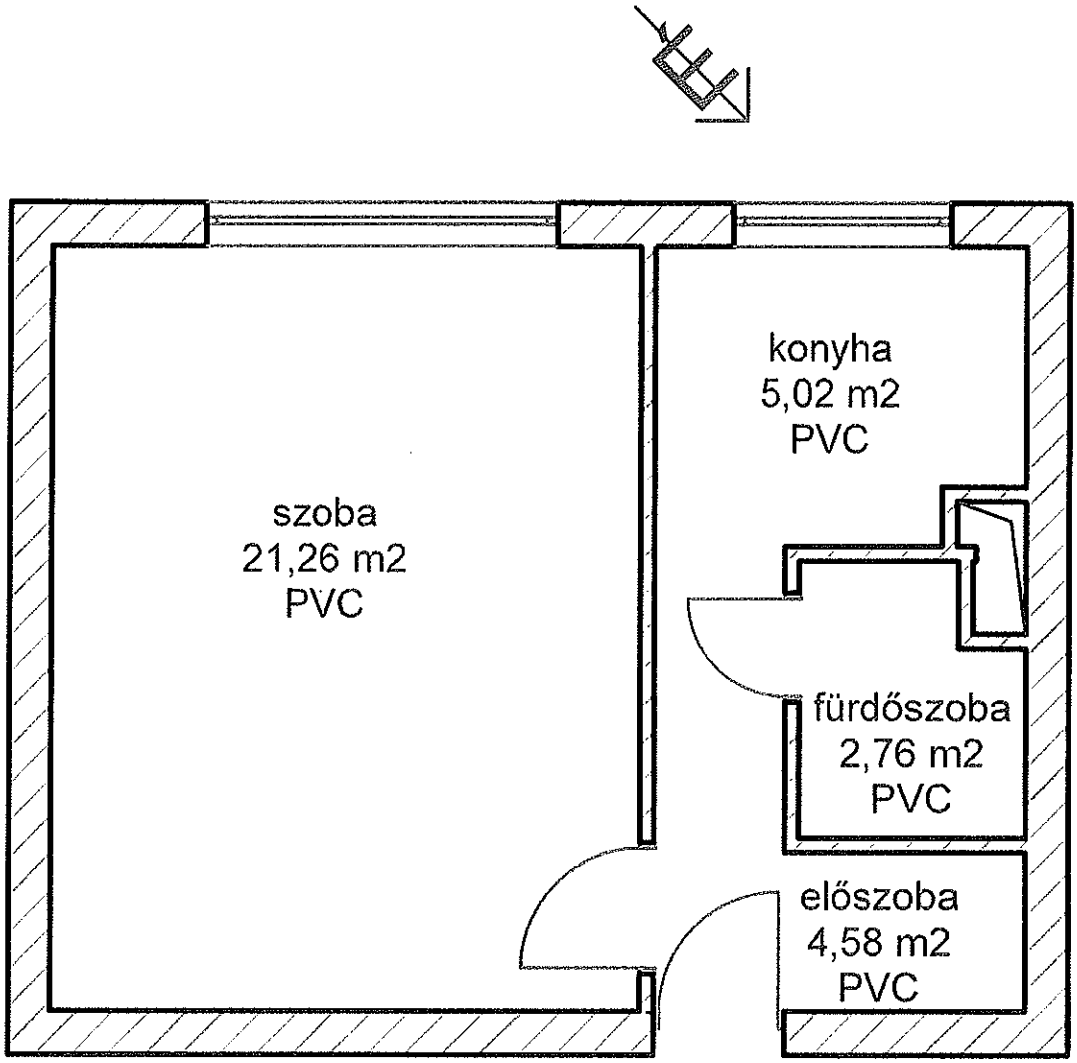
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajd

Budapest, XXI. ker. Óvoda u. 6. IV/13. (201031/63/A/83 hrsz.)





Budapest, XXI. ker. Óvoda u. 6. IV/13.



Tóth Ferenc

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

Tisztelt Tóth Ferenc!

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

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

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

Tisztelettel:
Stasney Kamilla | Ingatlangazdálkodási csoport | Ingatlangazdálkodási ügyintéző
Email: Stasney.Kamilla@varosgazda.eu
Tel: +36 1 278-5848 | Mobil: +36 70 451-9017

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

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

From: Tóth Ferenc [mailto:exadusz@gmail.com]
Sent: Wednesday, June 25, 2014 8:32 AM
To: Stasney Kamilla; Nagy Gábor
Subject: RE: Értékbecslés

Tisztelt Nagy Gábor és Stasney Kamilla!

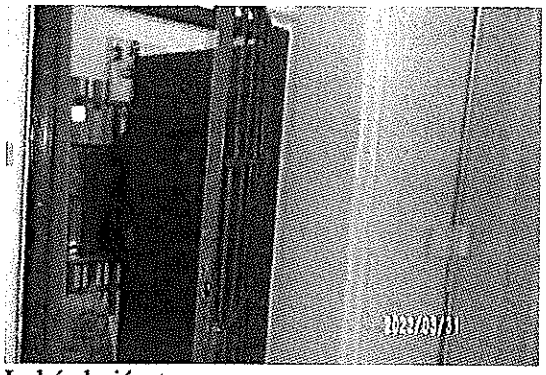
Több kéréseim is lenne:

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

Idézett a lakástörvényből:
„1993. évi LXXVIII. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény 13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.
(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. „

Budapest, XXI. ker. Óvoda u. 6. IV/13. (201031/63/A/83 hrsz.)

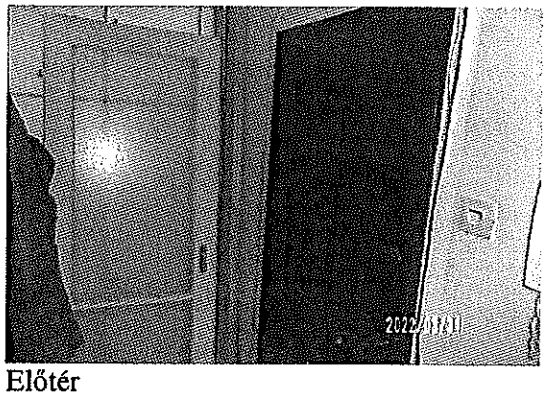
Társasház


Lakás bejárata

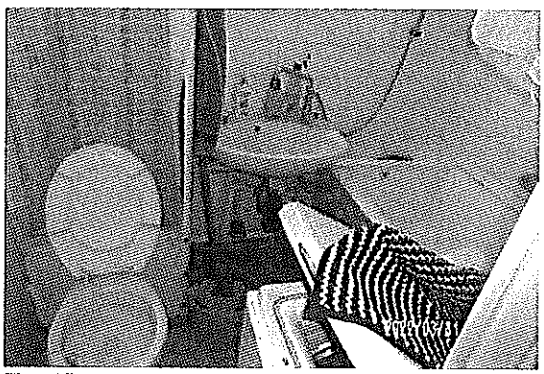
Társasház

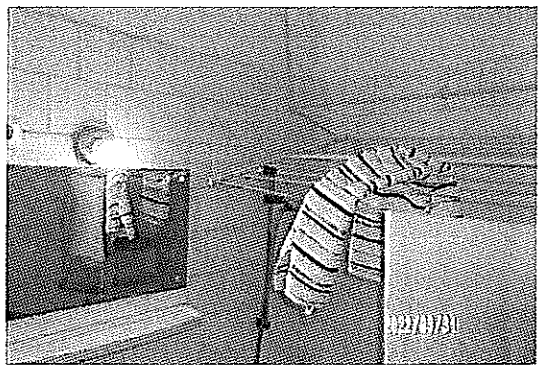
Előtér

Lépcsőház bejárata


Előtér

Lépcsőház

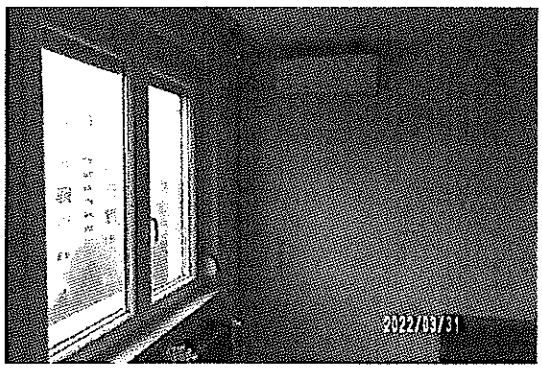

Fürdőszoba



Fürdőszoba

Szoba

Konyha



Szoba

Konyha

Szoba

Konyha

Vízóra

Villanyóra

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajd

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/119169/2022

2022.03.08

BUDAPEST XXI.KER.
Belterület 201031/63/A/83 helyrajzi szám

1214 BUDAPEST XXI.KER. Óvoda utca 6. 4. emelet. ajtó:13.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	34	1	0	34/6504	állami

Bejegyző határozat: 999993/1999/

2. bejegyző határozat: 193378/1993/1993.09.15
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 305528/1/2005/05.10.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 193378/1993/1993.09.15
törlő határozat: 305528/1/2005/05.10.03
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/1 törlő határozat: 305528/1/2005/05.10.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 193378/1993/1993.09.15
törlő határozat: 305528/1/2005/05.10.03
jogcím: -
jogállás: kezelő
név: XXI.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1215 BUDAPEST XXI.KER. Katona J. utca 62-64

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat:
bejegyző határozat, érkezési idő: 305528/1/2005/05.10.03
törlő határozat:
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogállás: tulajdonos
név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 305528/1/2005/05.10.03
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogcím: névváltozás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 tulajd

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajd

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/119169/2022

2022.03.08

BUDAPEST XXI.KER.
Belterület 201031/63/A/83 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

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 tulajd

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

3. sz. melléklet

Nyilatkozat

Alulírott Tóth Ferenc, mint az EXADUS Szakértői Társaság vezetője és értékbecslője nyilatkozom arról, hogy a 1214 Budapest, Óvoda u. 6. IV/13. szám alatti (201031/63/A/83 hrsz.) ingatlanra 2022.04.08. napján készült értékbecslésben megállapított forgalmi értékét a mai naptól számított 90 napig érvényesnek tekintjük az ingatlanpiaci folyamatok alapján.

Budapest, 2022.07.15.

EXADUS BT.
KECSKEMÉT ŐZ U. 25.

Tóth Ferenc
cégvezető, értékbecslő

ÉRKEZETT
2022 JÚN 30.

ÉRKEZETT
2022 JÚN 30.

Iktatószám 4. sz. melléklet
4/3255/1/2022/HS
Dátum
2022 JÚN 30.
Melléklet
Szervezeti egység
Rakos
Archív szám
6570
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

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, PONGRÁCZ KÁLMÁN ANDRÁS ..... születési hely, idő [redacted]
anyja neve: [redacted] ..... szig. szám: [redacted]
nyilatkozom, hogy a Budapest XXI. kerület .....DUDA u. 6. IV. 13.....
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
- ..1.570.000.-.....Ft induló rész befizetésével, a fennmaradó vételárhátralékot pedig részletekben, 15 ÉV.....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]) PONGRÁCZ KÁLMÁN ANDRÁS .....névre kívánom megvásárolni.....100%.....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, 2022..06.20...

.....
Aláírás (Bérlő – Bérlőtárs - Társbérlő)

---

[1] a megfelelő aláhúzandó

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