

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.8.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 9-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Villám u. [REDACTED] szám alatti Társasház [REDACTED] értékesítésére

Előterjesztő: Kisfalu Kft. Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Szerényi-Nánási Emőke irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 6 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII. kerület, Villám u. [REDACTED] szám alatti társasház 3016/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező magán tulajdonosa, [REDACTED], az ingatlan alapító okiratának II/A. „Közös tulajdonú ingatlanrészek” VI. pontjában rögzített 3,54 m² [REDACTED] valamint a VII. pontjában rögzített 210,91 m² [REDACTED] (hasznos alapterület 57 m²) megvásárlása érdekében megkereste a társasház közösségét. A vétel célja a meglévő lakásának ([REDACTED] számú albetét) bővítése, tekintettel arra, hogy abban [REDACTED] élnek mindösszesen 60 m²-en, 2 szobában.

A Budapest VIII. kerület, Villám u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú lakóépület alapító okirata 2003. július 14-i keltezéssel került bejegyzésre a Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal által. A társasház 2 db albetéttel (lakással) jött létre az alábbiak szerint:

- 1. sorszámon: [REDACTED] számú lakás 60 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 3016/10.000 hányaddal,
- 2. sorszámon: [REDACTED] számú műteremlakás 139 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 6984/10.000 hányaddal kerültek felvételre.

Az [REDACTED] albetét tulajdonosa [REDACTED], míg a [REDACTED] albetét az Önkormányzat képezi. A [REDACTED] számú albetét, jelenlegi bérlője [REDACTED] szobrászművész. A bérlő kijelölése a Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. által történik.

A társasház közgyűlése az [REDACTED] számú albetét tulajdonosa [REDACTED] közös tulajdonú részek megvásárlásának kérelmét 2014. október 14-én megtartott ülésén tárgyalta. Az önkormányzati tulajdon jelenlévő képviselője felhatalmazása korlátozottsága miatt (jogosultság hiányában) tartózkodott és bejelentette, hogy döntés céljából a vételi ajánlat és egyéb dokumentáció becsatolásával előterjesztés készül az Önkormányzat illetékes bizottsága részére.

A társasház közös képviselete jelezte, hogy újabb közgyűlést kívánnak tartani a 2014. október 14-én megtartott ülésén tárgyalta [REDACTED] kérelmét illetően.

Fentiekre tekintettel az alábbi döntések meghozatalában szükséges Tisztelt Bizottság felhatalmazása.

A kétlakásos társasház [REDACTED] és [REDACTED] számú albetétek feletti bruttó 214,45 m² alapterületű (hasznos alapterület 57 m²), közös tulajdonban lévő [REDACTED] lakásbővítés céljából, bruttó 3.400.000,- Ft vételárért kívánja [REDACTED] (a továbbiakban: vevő) megvenni.

A vevő az adás-vételi szerződés aláírásakor előleget fizetne meg a társasház részére 180.000,- Ft értékben, illetve a vételár fennmaradó részét a szerződés aláírását követő 3 hónapon belül egyenlően ki a társasház AXA Banknál vezetett 17000019-11693048 számú üzemeltetési számlájára. Vevő a vételár hátralevő részének megfizetését banki kölcsönből finanszírozná.

A vevő vállalja az adás-vételi szerződés, az alaprajz módosítás, az Alapító Okirat módosítás költségét illetve az elidegenítéssel, illetve ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő összes költséget.

Továbbá vállalja a garanciális időn túl – az építési engedélyeztetési dokumentáció alapján megállapított – a majd beépített [REDACTED] feletti tetőszerkezet esetleges, jövőbeni javítási, karbantartási és felújítási munkálatait, abban az esetben, ha az igazolhatóan a [REDACTED] beépítéses építési tevékenységgel összefüggésben, a kivitelezésből eredően keletkezett.

A fentiek alapján a társasház költségvetésébe befolyó bevételből a társasház tulajdonközösség vállalná, hogy a [REDACTED] eladása esetén, az abból befolyt vételár teljes összegéből (3.400.000,- Ft) a [REDACTED] számú önkormányzati albetét feletti [REDACTED] által benyújtott 3.037.700,- Ft összegű árajánlata alapján, valamint a kémény kibélelése pedig a Kraszni Kft. által leadott 239.000,- Ft + Áfa értékű árajánlata alapján kerüljön felújításra.

A Grifon Property Kft. 2014. szeptember 30-i keltezéssel, a társasházi közös tulajdonú padlásterére ingatlanforgalmi értékbecslést készített. A megvásárolni kívánt terület forgalmi értéke 3.450.000,- Ft összegben (fajlagos ár: 60.000,- Ft/m²) került megállapításra és független szakértő által jóváhagyásra.

Az önkormányzati tulajdon feletti tetőszerkezet műszaki állapota nem megfelelő, felújítása már évek óta esedékes. A társasház az azonnali hibákat elhárítja, de a teljes felújításnak költségeit (cca. 3,4 millió Ft-ot) nem tudja kigazdálkodni. Például a 2012-es évben a társasház által 779.944,- Ft értékben tetőjavítási és bádogozási munkák (önkormányzati tulajdonrész felett) történtek.

A társasház a kerületi felújítási pályázaton nem tud részt venni, mert nem felel meg a pályázati feltételeknek, mivel több mint 50 %-os az önkormányzati tulajdon rész. Az épület teljes fedélszerkezetének, tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezetek felújításának pénzügyi fedezet biztosítására megoldást jelenthet a teljes padlástér eladásából befolyt vételár erre a célra történő felhasználása. Az önkormányzati érdeket (mint tulajdonos és kezelő) a vételár megállapításánál a tető és a kémény teljes felújításnak költségeit (cca. 3,4 millió Ft) kell szem előtt tartani.

A [REDACTED] korlátozott megközelíthetősége, azaz hogy a vevő tulajdonos lakásán [REDACTED] keresztül lehet feljutni. Az ingatlan műemlék jellege miatt, annak megőrzése érdekében külső lépcső nem építhető, így a [REDACTED] önállóan nem forgalomképes és nem hasznosítható. A [REDACTED] gyakorlatilag két potenciális vevője van, a Társasház két tulajdonosa.

Valamint a jogerős és végrehajtható – a [REDACTED] beépítésével kapcsolatos – építési engedély alapján végzendő kivitelezési munkálatok során a munkaterület átadás-átvételéhez az ingatlan mindenkori tulajdonosai a hozzájárulásukat megadják.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Villám u. [REDACTED] szám alatti Társasház (Budapest, 2003. július 10. napján kelt) alapító okiratának II/A. „Közös tulajdonú ingatlanrészek” VI. pontjában rögzített 3,54 m² [REDACTED] valamint a VII. pontjában rögzített 210,91 m² [REDACTED] a közös tulajdonba helyezett ingatlanrészek közül kiemeléséhez és külön tulajdonba való helyezéséhez, oly módon, hogy a [REDACTED] külön tulajdonában lévő [REDACTED] számú albetéttel [REDACTED] lakás), annak elidegenítését és ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően egyesítésre kerüljön.

II. A betérjesztés indoka:

A közös tulajdonú [REDACTED] elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, hogy a társasház az elidegenítésből származó bevételt felújításra költse.

A felújítással, illetve annak pénzügyi fedezetének biztosításával kapcsolatos döntés meghozatala plusz fedezetet nem igényel, az Önkormányzat számára pénzügyi hatással nincs.

Amennyiben az Önkormányzat nem adná felhatalmazását az ingatlanrészek értékesítéséhez, úgy az Önkormányzatot, mint a társasházban képviselt 69,84%-os tulajdonostársat – az egyébként kötelezően elrendelendő felújítási munkálatok finanszírozása vonatkozásában – 2.374.560,- Ft célbefizetés terhelné.

Az alapító okirat módosításának költségeit a magántulajdonos vállalja.

IV. Jogszabályi környezet:

A Budapest VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. között létrejött, 2015. január 1. napjától hatályos, vagyongazdálkodási szerződés 184. pont b) alpontja alapján az előterjesztés tárgyában a Bizottság jogosult dönteni.

A Vagyongazdálkodási szerződés 184. pontja b) alpontja szerint „... A Kisfalu Kft.: ...a társasházi tetőtér tetőtér rész)...értékesítésénél – a magántulajdonosok többségének hozzájárulása esetén – ha az Önkormányzat tulajdoni hányada nem haladja meg a 40 %-ot, az Önkormányzat nevében az értékesítéshez külön döntés nélkül hozzájárulását adhatja...”

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti rendelkezési tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 50. § (2) d) pontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulásával lehet „... a társasházi közös tulajdonban lévő épületrészek felújításával kapcsolatban az Önkormányzatra, annak költségvetésében nem szereplő pénzügyi kihatással járó határozatot elfogadni...”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2015. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

1. felhatalmazza az önkormányzati tulajdoni hányadot képviselő személyt, hogy a Budapest VIII. kerület, Villám u. [REDACTED] szám alatti társasház következő közgyűlésén az alábbiak szerint szavazzon:

- a. az Önkormányzat 6984/10.000 önkormányzati tulajdoni hányada arányában hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Villám u. [REDACTED] számú Társasház (helyrajzi szám: [REDACTED] alapító okiratának II/A. „Közös tulajdonú ingatlanrészek” VI. pontjában rögzített 3,54 m² [REDACTED] valamint a VII. pontjában rögzített 210,91 m² [REDACTED] bruttó 3.400.000,- Ft vételárért [REDACTED] ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonostárs részére történő értékesítéséhez.
- b. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Villám u. [REDACTED] szám alatti társasház Alapító Okiratának módosításához azzal, hogy az 1. a) pontban foglalt közös tulajdonú ingatlanrészeknek a társasház közös tulajdonából történő kiemeléssel egyidejűleg [REDACTED] külön tulajdonában lévő [REDACTED] számú albetéttel [REDACTED] lakás) kerüljön egyesítésre.
- c. támogatja, hogy az 1. a) pontban meghatározott adás-vételből a Budapest VIII. kerület, Villám u. [REDACTED] szám alatti társasház számlájára befolyt vételár a társasházban található [REDACTED] számú önkormányzati albetét feletti [REDACTED] valamint kémény felújításra – az előzetesen benyújtott árajánlatok alapján – kerüljön felhasználásra.
- d. hozzájárul, hogy jogerős építési engedély birtokában a [REDACTED] beépítésre kerüljön.
2. felkéri a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft-t, hogy a [REDACTED] beépítéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást adja ki, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges módosított alapító okiratot, adásvételi szerződést és ahhoz kapcsolódó dokumentumokat a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében írja alá.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

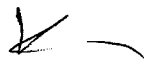
Határidő: 2015. február 16.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

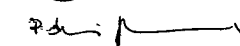
Budapest, 2015. február 2.

Tisztelettel:

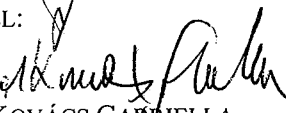

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZERÉNYI-NÁNÁSI EMŐKE IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

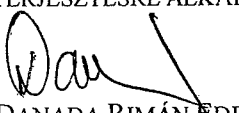
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

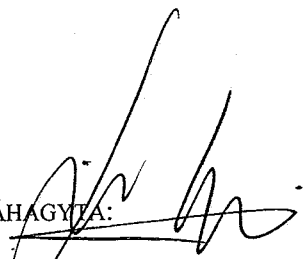
DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 FEB 03

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 FEB 04

JÓVÁHAGYTA: 

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Szerződés

**közös tulajdonban lévő ingatlanrész külön tulajdonba helyezéséről
és adásvételéről, valamint ezzel összefüggésben a Budapest VIII. ker.
Villám utca, [redacted] sz. Társasház Alapító okiratának módosításáról**

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerületi Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 108... Budapest,; adószám:; statisztikai számjel:; képviseli Dr. Kocsis Máté polgármester), mint „tulajdonos”, illetve az adásvétel tekintetében úgyis mint „eladó”

másrészről

[redacted] születési név: [redacted] (születési hely, idő: [redacted]
anyja neve: [redacted]; személyi azonosító jel [redacted]; lakcím: [redacted]
[redacted] adóazonosító jel:), mint „tulajdonos”, illetve az adásvétel tekintetében úgyis, mint „vevő”

együttesen úgyis, mint „Felek” között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

I.Bevezető rendelkezések:

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Budapesten, 2003. július 10. napján kelt Alapító Okirattal létrehozott, Budapest, VIII. kerületi [redacted] rsz alatt nyilvántartott, természetben 1089 Budapest, Villám utca [redacted] szám alatt található Társasház tulajdonosai.

Felek rögzítik továbbá, hogy a Társasház közös tulajdoni illetőségei közé tartozik, az Alapító okirat A/1. pont VI. és VII. alpontjában meghatározott 3,54 m² területű [redacted] és a 210,91 m² területű [redacted], melyben a Felek az osztatlan közös tulajdonból őket megillető hányad arányában tulajdonosok, azaz Budapest VIII. kerületi Józsefvárosi Önkormányzat 6984/10000, [redacted] pedig 3016/10000 arányban tulajdonos.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Budapesten, 2014. napján kelt sz. közgyűlési határozat értelmében a közös tulajdonban lévő [redacted] és [redacted] közös tulajdonból történő kiemelése és a Vevő külön tulajdonában lévő [redacted] sz. albetéttel történő egyesítése, és egyúttal a Vevő részére történő értékesítése mellett döntöttek a jelen szerződésben meghatározott feltételek mellett. A Budapest Főváros VIII. kerületi Józsefvárosi Önkormányzat 2014. napján kelt sz. képviselőtestületi határozatával közös tulajdoni illetőség külön tulajdonba helyezéséhez és az értékesítéshez hozzájárult. A közgyűlési határozat a jelen szerződés 1. sz., míg a Képviselő-testületi határozat a jelen szerződés 2. sz. melléklete.

II.Közös tulajdonú [redacted] és [redacted] külön tulajdoni albetéttel történő egyesítése és adásvétele

II.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Budapest, VIII. ker. Villám utca [redacted] Társasház II/A. „Közös tulajdonú ingatlanrészek” VI. pontjában rögzített 3,54 m² [redacted] valamint a VII. pontjában rögzített 210,91 m² [redacted] a közös tulajdonba helyezett ingatlanrészek közül kiemelik és külön tulajdonba helyezik oly módon, hogy azt a Vevő tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi

..... hrsz alatt nyilvántartott sz. albetéttel egyesítik a földmérő által készített és a jelen szerződés 3. sz. mellékletét képező vázrajznak megfelelően. Az sz. albetét alapterülete a 1,90 m feletti részének, azaz 57 m²-nek a figyelembevételével 60 m²-ről 117 m²-re változik.

II.2. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1.) pontban részletesen körülírt és ingatlanrészben az Eladót megillető 6984/10000 tulajdoni hányadot és ezzel az ingatlanrész 1/1 arányú tulajdonosává válik. Vevő az ingatlanrészt megtekintette, azt a megismert, jelenlegi állapotban, kiürítve vásárolja meg. (Az adásvétel tárgyát képező 6984/10000 tulajdoni hányad a továbbiakban ingatlanrész megnevezéssel.)

II.2. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlanrész 1/1 tulajdoni illetőségének forgalmi értéke 3.400.000,-Ft, azaz hárommillió-négyszázezer forint. Ennek megfelelően az Eladó 6984/10000 tulajdoni illetőségének forgalmi értéke 2.374.560,-Ft, azaz kettőmillió-háromszázhetvennégyezer-ötszázhatvan forint. Felek az önkormányzati tulajdoni illetőség vételárát ennek megfelelően, közösen 2.374.560,-Ft, azaz kettőmillió-háromszázhetvennégyezer-ötszázhatvan forintban határozzák meg. Vevő a vételárát az alábbiak szerint egyenlíti ki:

II.2.1. Vevő a vételárból a jelen szerződés II.2.6. pontjában meghatározott hitelígérvény átvételét követő 3 napon belül megfizet 180.000,-Ft azaz száznyolcvancezer forint vételárelőleget.

II.2.2. Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy a vételárból fennmaradó 2.194.560,-Ft azaz kettőmillió-egyszázkilencvennégyezer-ötszázhatvan forintot legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 3 hónapon belül, azaz legkésőbb 2014. napjáig köteles kiegyenlíteni Eladó részére.

II.2.3. Felek megállapodnak abban, hogy a befolyt teljes vételárát az Eladó a Társasház rendelkezésére bocsátja annak érdekében, hogy a Társasház tetőjének és kéményeinek felújítása, valamint a Társasház sz. albetétje egyik kéményének bélelése kivitelezésre kerüljön a Felek által a jelen szerződés aláírását megelőzően egyeztetett és elfogadott műszaki paraméterek és részletes árajánlat alapján, annak megfelelő tartalommal. Továbbá megfizetésre kerüljön a kémények felújítása során szükségessé váló kéményseprői nyilatkozat beszerzésének költsége, kéményenként 10.000 Ft, azaz 5 kémény vonatkozásában 50.000,- Ft. A felújításhoz a Vevő is hozzájárul a Társasházból őt megillető közös tulajdoni hányaddal arányos mértékben, azaz vállalja, hogy a jelen szerződés aláírását követő 3 hónapon belül, legkésőbb 2014. napjáig megfizet a Társasház számlájára 1.025.440,-Ft azaz egymillió-tízezerháromszázhatvan forintot a tető és kémény felújítás céljára. Gerhát Ferenc egyéni vállalkozó Felek által elfogadott, 2014. június 26. napján készített árajánlata a jelen szerződés 2. sz., míg a Kraszni Kft. Felek által elfogadott, 2014. május 18. napján készített árajánlata a jelen szerződés 3. sz. melléklete.

Felek megállapodnak abban, hogy a kivitelezési munkákat a 2. sz. és 3.sz. mellékletet képező árajánlatok alapján, az ajánlatot adó vállalkozókkal végeztetik el.

II.2.4. Felek megállapodnak abban, hogy az II.2.3. pontban rögzített feltételt - tehát az Eladó részére a jelen szerződés alapján befolyó vételárnak a felújítás céljára történő rendelkezésre bocsátást, illetve a Vevő részéről a felújítási célú 975.440,-Ft és a kéményseprői nyilatkozat beszerzéséhez szükséges 50.000,-Ft befizetését -, a jelen szerződés olyan lényeges feltételének tekintik, amely feltétel nélkül a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és mely feltétel teljesülése nélkül a jelen szerződés nem teljesül.

II.2.5. Eladó a II.2.3. és II.2.4. pontban rögzített rendelkezések alapján kijelenti, hogy a vételárát közvetlenül a Társasház Banknál vezetett számlájára kéri megfizetni, és kijelenti, hogy a Társasház számlájára történő fizetést a vételár fizetés teljesítésének fogadja el.

II.2.6. Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy a vételárból fennmaradó 2.194.560,-Ft hátralékot, valamint a felújításra a Társasház részére fizetendő 1.025.440,-Ft összeget a Fundamenta Lakáskasszától felvett lakáscélú kölcsönből kívánja finanszírozni. A Hitelintézet az értébecslést és a pozitív hitelbírálatot követően a kölcsönösszeg folyósítására vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozatot – hitelígérvényt – ad ki.

II.2.7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Hitelintézet a Vevő részére a Vevőnek fel nem róható okból nem nyújtja az II.2.6. pontban meghatározott mértékű kölcsönt, és a Vevő ennek okán a vételárat kiegyenlíteni nem tudja, ezt nem tekintik a Vevőnek felróható szerződésszegésnek, és az eladó kártérítésre, kártalanításra vagy egyéb jogcímen történő pénzkövetelésre nem válik jogosulttá. Vevő ebben az esetben jogosult e jelen adásvételi szerződéstől egyoldalú, írásbeli, az Eladó jelen szerződés fejlécében feltüntetett címére térítvevényes levélben megküldött nyilatkozattal elállni, Eladó pedig köteles az addig átvett vételárrészt Vevőnek visszafizetni.

II.2.8. Felek tudomásul veszik, hogy a Hitelintézet a kölcsönből finanszírozott vételárrészt az önerőből finanszírozott vételárrészek kifizetését követően, közvetlenül az Eladó részére egyenlíti ki. Az Eladó a jelen szerződés II.2.3., II.2.4. és II.2.5 pontjában foglalt rendelkezésekre tekintettel a fizetést a Budapest VIII. kerület Villám utca [redacted] Társasház Banknál vezetett számú bankszámlájára történő banki átutalással kéri teljesíteni. Vevő nyilatkozik, hogy a Fundamenta Lakáskasszától a felújításhoz igényelt 1.025.440,-Ft fizetését szintén a Budapest VIII. kerület Villám utca [redacted] Társasház Banknál vezetett számú bankszámlájára történő banki átutalással kéri teljesíteni.

II.2.9. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz (ideértve a Fundamenta Lakáskassza által megkívánt tartalmú esetleges módosítást) annak érdekében, hogy a Vevő a kölcsönfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételárreszt és felújítási célbefizetés határidőben történő folyósítását elősegítse.

II.3. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrész Vevő részére történő birtokba bocsátására a vételár hiánytalan kiegyenlítésével egyező napon kerül sor. Vevő a birtokbaadás időpontjától kezdve élvezve az ingatlanrész hasznait és viseli annak terheit, valamint ettől az időponttól száll át Vevőre a kárveszély.

Felek a birtokbaadás konkrét időpontját előzetesen egyeztetik egymással.

II.4. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanrészben meglévő 6984/10000 tulajdoni hányad vonatkozásában szavatosságot vállal annak per-, teher- és igénymentességéért, ugyanakkor kötelezettséget vállal arra is, hogy azt per-, teher- és igénymentesen adja a Vevő birtokába a jelen szerződés 6. pontjában rögzített időpontban.

II.5. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja írásban, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, külön íven szövegezett okiratban ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát 1/1 arányban, adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a Budapest VIII. kerületi [redacted] hrsz alatti, Budapest VIII. kerület Villám u. [redacted] Társasház [redacted] hrsz alatt nyilvántartott albetétjével egyesített [redacted] és [redacted] ingatlanrészek Eladó tulajdonában lévő 6984/10000 tulajdoni hányadára. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja továbbá ahhoz is, hogy a Vevő tulajdonában lévő, Budapest VIII. kerületi [redacted] hrsz alatt nyilvántartott [redacted] sz. albetét területének 60 m²-ről 117 m²-re, illetve a Vevőt megillető tulajdoni hányadnak 3016/10000-ről 4569/10000 tulajdoni hányadra változása alapító okirat módosítás és adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. (Bejegyzési engedély)

II.6. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a jelen szerződés alkalmával készített és aláírt, a 8. pontban körülírt nyilatkozatot, a Bejegyzési engedélyt, az okiratot ellenjegyző Dr. Szabó D. Zsuzsanna ügyvédnél, külön okiratba foglalt letéti szerződéssel letétbe helyezi a következő rendelkezéssel:

A Bejegyzési engedélyt az eljáró ügyvéd a vételár II.2.6. pontban körülírt banki „hitelígervény” 1 példánya részére történő átadását követően köteles kiadni a Felek részére 1-1 eredeti példányban, illetőleg egyúttal köteles benyújtani megfelelő példányszámban azt a Budapesti 1. sz. Földhivatalhoz kérve a Vevő tulajdonjogának 1/1 arányban történő bejegyzését a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanrészre.

Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedély letétbe helyezéséről szükség szerint letéti igazolást állít ki a Vevő, illetve a Fundamenta Lakáskassza felé.

II.7. Felek a jelen szerződés aláírásával közösen kérik a Budapesti 1. sz. Földhivatalt, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzését az 1997. évi CXLI tv. 47/A § (1) bek. b/ pontja alapján a Bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig tartsa függetlenül.

II.8. Felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyikőjük sem jogosult a jelen szerződéstől elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, felbontani. Ezek a jogok csak a Fundamenta Lakáskassza írásbeli hozzájárulásával gyakorolhatók. A Hitelintézet írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás a bankkölcsön folyósítását követően érvényesen nem gyakorolható.

II.9. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár illetve a Vevő által a Társasház bankszámlájára befizetett felújítási célú befizetést Társasház számláján történt jóváírását követően haladéktalanul eljárnak a közös képviselőnél annak érdekében, hogy a felújítási munkákra vonatkozó vállalkozási szerződést a Felek által előzetesen kiválasztott vállalkozóval a Társasház nevében megkösse és a munkákat a vállalkozó megkezdje. Vevő vállalja, hogy a vállalkozóval történő kapcsolattartásban, a vállalkozó utasításokkal történő ellátásában, az építési munkák ellenőrzésében és az egész munkafolyamat irányításában, szervezésében közreműködik, igény esetén eljár a közös képviselő helyett.

II.10. Eladó kijelenti, hogy tudomással bír arról a tényről, hogy Vevő a megvásárolt [REDAKT] beépíti, abban az 1,90 m feletti részek figyelembevételével számított kb. 57 m² hasznos alapterületű lakrészt kíván kialakítani, ehhez, illetve az ezzel kapcsolatos valamennyi építési munkához – ideértve a közös tulajdont érintő építési munkákat is - hozzájárul. Eladó hozzájárul továbbá ahhoz, hogy Vevő az építkezés időszakában az építőanyagokat, építkezési segédanyagokat a közös területen tárolja azzal, hogy Vevő köteles a közös területet a használat - építkezés - után az eredetinek megfelelően visszaállítani. Eladó vállalja, hogy a tervezett építőipari kivitelezési tevékenységgel kapcsolatban a vonatkozó jogszabályokban előírt nyilatkozatát az építetű kérésére 5 napon belül kiadja.

Felek rögzítik, hogy a fenti hozzájárulás illetve kötelezettségvállalás az Eladó jogutódjára, azaz a [REDAKT] sz. albetét mindenkorai tulajdonosára is kiterjed.

II.11. Vevő vállalja, hogy az építési munkákat az építési engedélynek megfelelően, a vonatkozó jogszabályok, műszaki előírások, szabványok betartásával végzi el.

II.12. Vevő vállalja, hogy a [REDAKT] fentiek szerint be nem épített területén a bejárást biztosítja a szükséges ellenőrzések, javítások ...stb. elvégzése céljára.

II.13. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségek, valamint a tulajdon átruházással kapcsolatos vagyonszerzési illeték és eljárási díj a Vevőt terheli.

II.14. Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rend. értelmében a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan átruházása esetén kötelező az energetikai tanúsítvány beszerzése. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja a Vevő részére az ingatlan energetikai tanúsítványát, Vevő pedig a jelen szerződés aláírásával igazolja annak átvételét. Az energetikai tanúsítvány azonosító száma: HET

II.15. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, teljes cselekvőképességgel rendelkezik, tulajdonszerzési képességét jogszabályok nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák. Eladó kijelenti, hogy Magyarország területén lévő helyi önkormányzat, tulajdon-átruházási képességét jogszabályok nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.

III. Budapest VIII. kerületi, Villám utca [redacted] Társasház Alapító Okiratának módosítása

III.1. Szerződő Felek a Budapesten, 2003. július 10. napján kelt Alapító okirattal létrehozott, Budapest, VIII. kerületi [redacted] hrsz alatt nyilvántartott, „Budapest, VIII. Villám utca [redacted] szám” elnevezésű Társasház Alapító Okiratát a [redacted] és [redacted] közös tulajdonú ingatlanrészek közül történő kiemelésére és az [redacted] sz. albetéttel történő egyesítése okán a jelen szerződésben foglalt tartalommal módosítják.

III.2. Felek rögzítik, hogy a [redacted] teljes alapterülete a [redacted] együtt 214,45 m², ebből az 1,90 m belmagasság feletti – hasznos - alapterülete 57,00 m². Az [redacted] sz. albetét területének módosítása során az 1,90m feletti alapterület, azaz 57 m² kerül figyelembe vételre.

III.3. Felek rögzítik továbbá, hogy a [redacted] tartozó tulajdoni hányad a [redacted] 1,90 m feletti területe, azaz 57 m² hasznos terület alapulvételével került meghatározásra.

III.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés II.2., III.1.-III.3. pontja alapján Társasház Alapító Okiratának II. rész A/1. pontját az alábbiak szerint módosítják:

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

I.	Telek	1332 m ²
II.	Pincelejáró	4,60 m ²
III.	Tároló	19,26 m ²
IV.	Udvar	1040 m ²
V.	Fedett udvar	14,14 m ²
VI.	Az épület alapozása, felmenő falszerkezetei, pillérek és kéménypillérek	
VII.	Födémszerkezetek, áthidalások és kiváltások, lépcsőszerkezetek	
VIII.	Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel	
IX.	Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel	
X.	Homlokzati nyílászárószerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek	

- XI. Közös helyiségek nyílászárószerkezetei, fal- és padlóburkolatai
- XII. Járdák, kerítések
- XIII. Vízvezeték hálózat az ingatlanra való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei
- XIV. Szennyvízvezeték hálózat az ingatlanra való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékei
- XV. Elektromos hálózat az ingatlanra való becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei
- XVI. Gázbekötés alap-, felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei

A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll. A Társasházhoz összesen 2 külön tulajdonú ingatlan (albetét) tartozik.

III.2. Szerződő Felek az Alapító okirat II. rész B.) pontját az alábbiak szerint módosítják:

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiség-együttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt. A külön tulajdonú ingatlanrészekre a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

1. sz. albetét:

A terven 1. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker. [redacted] hrsz alatt felvett, természetben Budapest VIII. Villám utca [redacted] sz. alatti lakás, mely előszoba (9,49 m²), 2 szoba (19,38 m² és 18,79 m²), konyha (6,16 m²), fürdőszoba (4,43 m²), WC (1,35 m²), (egyéb helyiség 57,00 m²) helyiségekből áll, összesen 116,60 m² alapterülettel. A lakás alapterülete kerekítve 117 m², a lakáshoz tartozik egy bejárati előlépcső és a fedett terasz, valamint a közös tulajdonból 4569/10000 tulajdoni hányad.

2. sz. albetét:

A terven 2. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker. [redacted] hrsz alatt felvett, természetben Budapest VIII. Villám utca [redacted] sz. alatti lakás, mely előszoba (14,58 m²), 3 szoba (25,49 m², 13,72 és 15,70 m²), műterem (57,91 m²), konyha (6,89 m²), fürdőszoba (3,09 m²) és közlekedő (1,96 m²) helyiségekből áll, összesen 139,34 m² alapterülettel. A lakás alapterülete kerekítve 139 m², a lakáshoz tartozik egy bejárati előlépcső, valamint a közös tulajdonból 5429/10000 tulajdoni hányad.

III.5. Felek kijelentik, hogy az Alapító Okirat egyéb rendelkezéseit módosítani nem kívánják, azt magukra nézve továbbra is kötelezőnek tekintik.

IV. Záró rendelkezések

IV.1. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés a tárgyára vonatkozó megállapodásuk valamennyi feltételét tartalmazza, a jelen szerződésbe nem foglalt valamennyi korábbi megállapodás hatályát veszti.

IV.2. Felek megállapodnak abban, hogy a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:63.§ (5.) bekezdés rendelkezéseit nem alkalmazzák.

IV.3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés kizárólag a Felek közös megegyezésével, írásban módosítható.

IV.4. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

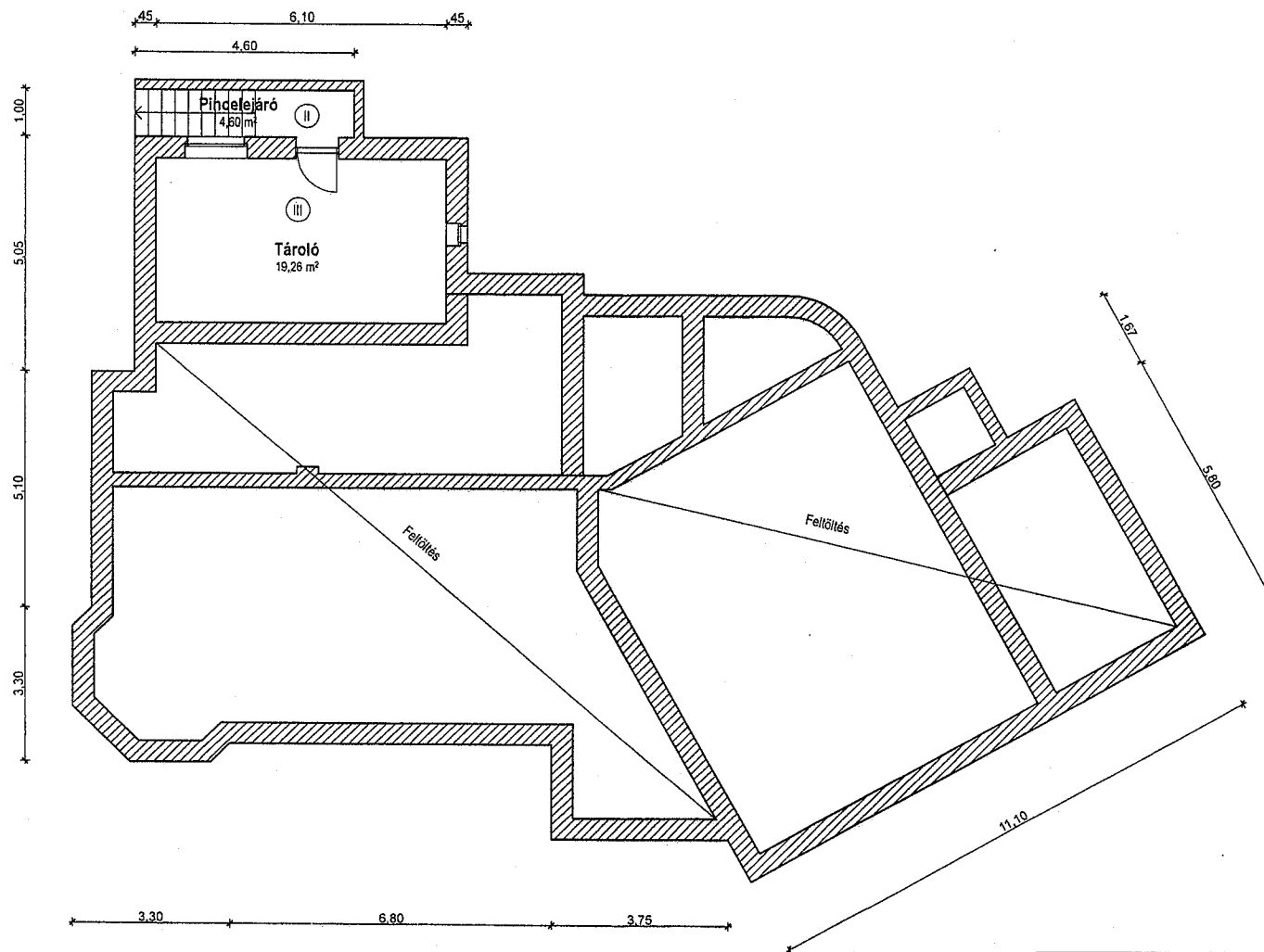
IV.5. Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére és az illetékes földhivatal előtti eljárásra megbízást adnak a dr. Szabó D. Zsuzsanna ügyvéd (Novák és Társai Ügyvédi Iroda, 1126 Budapest, Márvány u. 27.) részére. Dr. Szabó D. Zsuzsanna a szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Felek rögzítik, hogy a jogügylet kapcsán Budapest Főváros VIII. kerületi Józsefváros Önkormányzatát ügyvéd (.....) képviselte, aláírását ellenjegyzésével hitelesíti.

Felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan az eljáró ügyvédektől mindennemű tájékoztatást megkaptak, ideértve az ingatlan adásvétellel kapcsolatos adó és illeték szabályokat is. Felek a jelen szerződést egyben az ügyre vonatkozó tényvázlatként is elfogadják, miután a szerződés akaratukat tükrözi.

IV.6. A jelen szerződés 7 oldalon, eredeti példányban készült. Felek jelen szerződést elolvasták, azt megértették és mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt – az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt - helybenhagyóan aláírták.

Budapest, 2014.

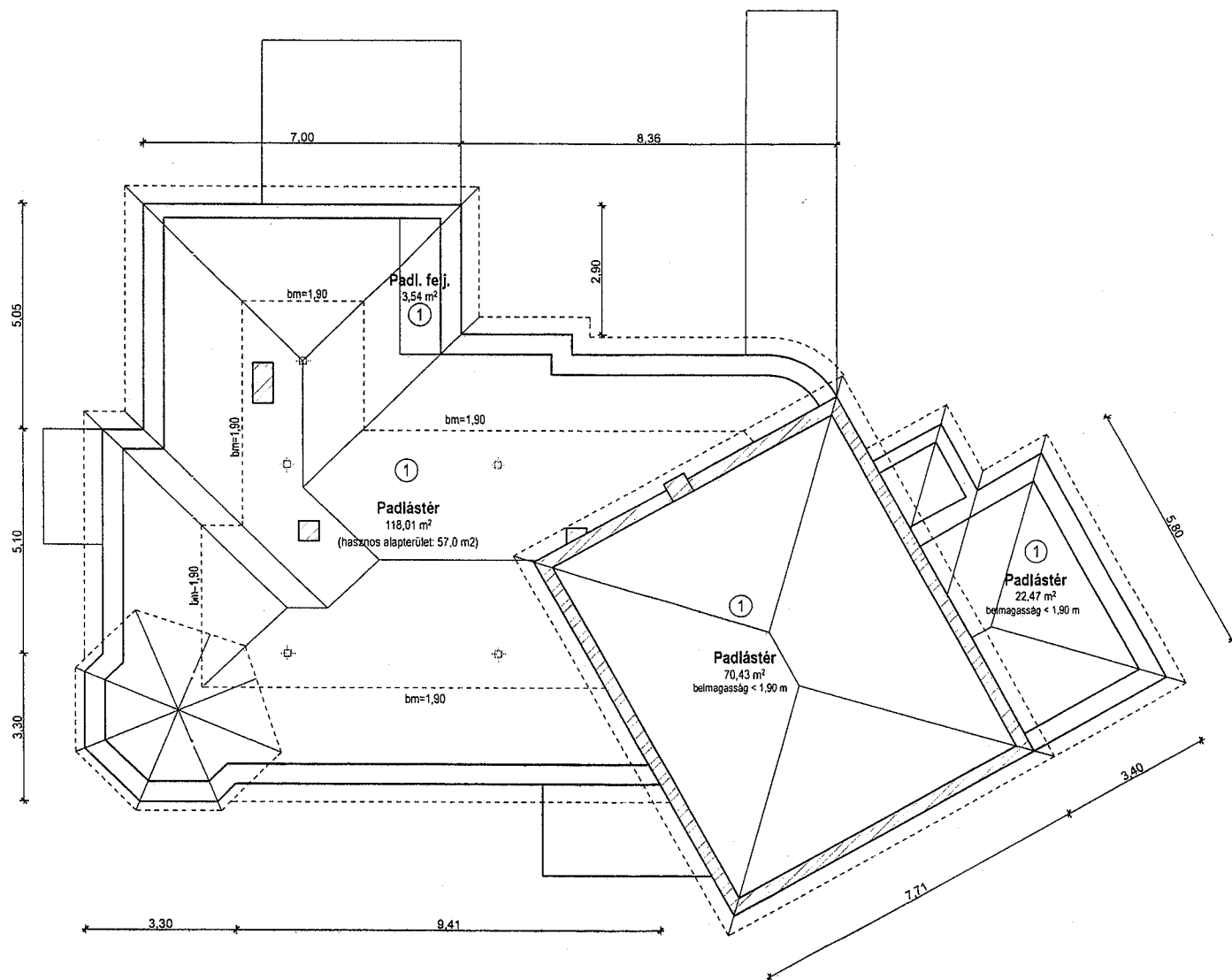
A szerződést készítettem és ellenjegyzem, Budapesten, 2014. napján



KÖZÖS TULAJDON:

II. Pincelejáró 4,60 m²
 III. Pincei tároló 19,26 m²

Tervező: Nagy László É2-01-01619	Budapest, VIII. Villám utca [redacted] [redacted] hrsz [redacted]	M=1:100	1
	PINCEI ALAPRAJZ	2014. szeptember hó	



Tervező: Hagy László E2-01-01610	Budapest, VIII. Villám utca hrsz.	M=1:100	3
	ALAPRAJZ	2014. szeptember hó	

2014. XI. 11.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

2014. 11. 11.
HSD 32 / 7302
TK

Készült: 2014. 10. 14. 10 óra

Közgyűlés helye: Bp. VIII. ker. Ór u. 8. Kisfalu Kft. Realteam iroda

Jelen vannak: Tulajdonosok a mellékelt jelenléti ív alapján

Kovács Anita

Szerényi-Nánási Emőke

Dr. Szabó Zsuzsanna Ügyvédnő

REALTEAM Thk. Ir.

Kisfalu Kft.

██████████ képviselőjében

Tárgy: Bp. Villám u. █████ sz. társasház rendkívüli közgyűlése.

Napirendi pontok:

- 1.) Közgyűlési tisztségviselők megválasztása.
- 2.) Közös tulajdonú █████ elidegenítése
- 3.) Tető felújítás

A megjelent tulajdoni hányad 10.000/10.000 th., mely alapján a **rendkívüli közgyűlés határozatképes.**

1.) Közgyűlési tisztségviselők megválasztása

Kovács Anita javaslatot tesz a tisztségviselők személyére.

1. sz. határozat

A közgyűlés 10.000/10.000 th. egyhangú „igen” szavazattal elfogadja Kovács Anitát levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek, valamint Szerényi-Nánási Emőkét, és █████ jegyzőkönyv hitelesítőnek.

2.) Közös tulajdonú tetőtér elidegenítése

Levezető elnök átadja a szót Dr. Szabó Zsuzsanna Ügyvédnő részére, aki szóban is ismerteti a már előzőleg benyújtott vételi ajánlatot.

██████████ a █████ sz. lakás tulajdonosa megvásárolni kívánja lakása felett található, a társasház közös osztatlan tulajdonú 214,45 m2 bruttó alapterületű █████ és █████ (melyből 57 m2 a hasznos, beépíthető terület), melyért 3.400.000.-Ft vételárat tud felajánlani.

A megjelentek a vételi szándék hosszas átbeszélést követően az alábbi határozatot hozzák:

2. sz. határozat

A közgyűlés 3.016/10.000 th. „igen” és 6.984/10.000 th. „tartózkodás” mellett úgy határoz, hogy a társasház █████ és █████ számú albetét feletti bruttó 214,45 m2 alapterületű (hasznos alapterület 57 m2) █████ és █████ az alatta lévő tulajdonosnak, 3.400.000.-Ft vételárért értékesíti, az alábbiak szerint:

Adi Thk
Eld

LMV

Az önkormányzat hozzájárulásával a [REDAKT] számú lakás tulajdonosa az adás-vételi szerződés aláírásakor előleget fizet meg a társasház részére 180.000.-Ft értékben. A vételár fennmaradó része a szerződés aláírását követő 3 hónapon belül kerül megfizetésre a társasház AXA Banknál vezetett 17000019-11693048 számú üzemeltetési számlájára.

A Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez történő hozzájáruló nyilatkozat, a Bejegyzési engedély, ügyvédi letétbe kerül, melyet az eljáró ügyvéd a mellékelt adásvételi szerződés és társasház alapító okirat módosítás tervezet II.2.6. pontban körülírt banki „hiteligérvény” 1 példánya részére történő átadását követően köteles kiadni a Felek részére 1-1 eredeti példányban. Illetőleg egyúttal köteles benyújtani megfelelő példányszámban az illetékes földhivatalhoz.

Az önkormányzati tulajdon jelenlévő képviselője felhatalmazása korlátozottsága miatt (jogosultság hiányában) tartózkodott és bejelentette, hogy döntés céljából a vételi ajánlat és egyéb dokumentáció becsatolásával előterjesztés készül az Önkormányzat illetékes bizottsága részére.

A [REDAKT] számú lakás tulajdonosa vállalja az adás-vételi szerződés, az alaprajz módosítás, az Alapító Okirat módosítás költségét illetve az elidegenítéssel kapcsolatosan felmerülő összes költséget.

Továbbá vállalja a garanciális időn túl - az építési engedélyeztetési dokumentáció alapján megállapított - a majd beépített [REDAKT] feletti tetőszerkezet esetleges, jövőbeni javítási, karbantartási és felújítási munkálatait, abban az esetben, ha az igazolhatóan a [REDAKT] beépítéses építési tevékenységgel összefüggésben, a kivitelezésből eredően keletkezett.

Valamint a jogerős és végrehajtható - a [REDAKT] beépítésével kapcsolatos - építési engedély alapján végzendő kivitelezési munkálatok során a munkaterület átadás-átvételéhez az ingatlan mindenkori tulajdonosai a hozzájárulásukat megadják.

3.) Tető felújítás

A [REDAKT] és [REDAKT] megvételére felajánlott 3.400.000.-Ft-ból az [REDAKT] számú önkormányzati albetét feletti tetőrész kerülne felújításra Gerhát Ferenc előzetesen benyújtott bruttó 3.037.700.-Ft összegű, továbbá egy kémény kibélelésre a Kraszni Kft. által leadott 239.000.-Ft + Áfa értékű árajánlata alapján.

3. sz. határozat

A közgyűlés 3.016/10.000 th. „igen” és 6.984/10.000 th. „tartózkodás” mellett úgy határoz, hogy a [REDAKT] eladásának/értékesítésének pozitív elbírálása esetén a befolyt vételárból az 2. számú önkormányzati albetét feletti [REDAKT] felújítása Gerhát Ferenc által benyújtott 3.037.700.-Ft összegű árajánlata alapján történjen, a kémény kibélelése pedig Kraszni Kft. által leadott 239.000.-Ft + Áfa értékű árajánlata alapján.

Edi Bth
Ean

A napirendi pontok átbeszélése után [REDACTED] elmondja, hogy indokoltnak tartja, hogy a tető felújítás megkezdése előtt, majdan a [REDACTED] beépítése előtt újból a közös képviselő és az önkormányzati házkezelőség, valamint a tulajdonostárs jelenlétében állapotfelmérés készülhessen az önkormányzati tulajdon vonatkozásában, melyhez az Önkormányzat hozzájárulását kéri.

Az építészeti tervdokumentáció elkészítésével megbízott építész általi felmérés szükséges az önkormányzati illetőségű lakás vonatkozásában a tervdokumentáció elkészítéséhez, melyhez szintén az Önkormányzat hozzájárulását kéri a lakásba való bejutás – felmérés elvégzése céljából.

Egyéb kérdés nem érkezik, így Kovács Anita megköszöni a részvételt és 11.00-kor bezárja a közgyűlést.

Kmf.

.....Kovács Anita.....

Kovács Anita

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető

.....Szerényi-Nánási Emőke.....

Szerényi-Nánási Emőke
Jegyzőkönyv hitelesítő

.....[REDACTED].....
.....[REDACTED].....

Jegyzőkönyv hitelesítő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
eddigi díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Száma Földhivatal

Budapest, XI. Budafok ut 59. 1519.Pf.:415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/47432/2015

2015.02.03

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 9

Belterület: helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Villám utca

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1332 (m2) tör.6 határozat: 235509/1/2003/03.07.14

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o.

terület: kat.t. jóv. a. hely adatok

ha.m2

k.f.ell.

ter. kat. jóv.

ha.m2 k.f.ell.

Kivett lakóház

0

1332

00

1. bejegyző határozat: 235509/1/2003/03.07.14

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1 tör.6 határozat: 235509/1/2003/03.07.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

tör.6 határozat: 235509/1/2003/03.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 235509/1/2003/03.07.14

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház-tulajdon

név: BUDAPEST VIII. KER. VILLÁM U. TÁRSASHÁZ

cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Villám utca

A tulajdonjogot a helyrajzi számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38804/1/2012/11.02.21

Vezetékjog

18 m2 területre VMB-107/2010

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1112 BUDAPEST V. KER. Váci út 72-74

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57387/1/2013/12.10.05

tör.6 határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Vezetékjog

7 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-189/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1113 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számú Földhivatal

Budapest, XI. Budafok ut 59. 1519 Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/47432/2015

2015.02.03

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 9

Belterület: [REDACTED] helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 78262/1/2013/13.04.10

törölő határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Fellebbezés

Az 57387/1/2013. számú I. fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: EXPERT KERÉPESI INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím : 1027 BUDAPEST II. KER. Ganz utca 16.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 85552/2/2013/12.10.05

Vezetékjog

7 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-189/2012.

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Budapesti I. Számi Földhivatal

Budapest, XI. Budafok út 59. 1519 Pf. : 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató

Megrendelés szám: 8000004/47362/2015

2015.02.03

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: [REDACTED] helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Villám utca [REDACTED]

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszméi hányad	tulajdoni forma
öröklakás	60	1 1	3016/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 235509/1/2003/03.07.14			törzsi határozat: 93039/1/2005/05.02.24	
öröklakás	60	1 1	3016/10000	magán
Bejegyző határozat: 93039/1/2005/05.02.24				

1. bejegyző határozat: 235509/1/2003/03.07.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek:

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 93039/1/2005/05.02.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 235509/1/2003/03.07.14

törzsi határozat: 93039/1/2005/05.02.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246§(1)/1993./12.06.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63. b

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 93039/1/2005/05.02.24

jogcím: adásvétel

utalás: II /1/

jogállás: tulajdonos

név: [REDACTED]

sz. név: [REDACTED]

szül. [REDACTED]

a. név: [REDACTED]

cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Villám utca [REDACTED]

3. tulajdoni hányad: 1/2 törzsi határozat: 76108/1/2008/09.03.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 93039/1/2005/05.02.24

törzsi határozat: 76108/1/2008/09.03.03

jogcím: adásvétel

utalás: II /1/

jogállás: tulajdonos

név: [REDACTED]

szül. [REDACTED]

a. név: [REDACTED]

cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Villám utca [REDACTED]

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számú Földhivatal

Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/47362/2015

2015.02.03

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: [REDACTED] helyrajzi szám

Helytárs az előző lapról
H I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 76108/1/2008/08.03.03

jogcím: házastársi vagyontörség megszüntetése

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: [REDACTED]

sz. név: [REDACTED]

szül. [REDACTED]

a. név: [REDACTED]

cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Villám utca [REDACTED]

H I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 221354/1/2005/05.06.30

Önálló zálogjog 41.608 CHF, azaz negyvenegyezer-hatszáznyolcvan CHF kölcsöntőke és járulékaik
erejéig.

első zálogjogi rangban.

jogosult:

név: ELLA ELSŐ LAKÁSHITEL KERESKEDELMI BANK Rt.

cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Csengery utca 3.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárásból került kiadásra. Másra nem
hasznáható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Budapesti 1. Szánu Földhivatal

Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/47359/2015

2015.02.03

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület [REDACTED] helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Villám utca [REDACTED]

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni form.
	m2	egész/fél		

műteremlakás	119	3 0	6984/10000	önkormányzat
--------------	-----	-----	------------	--------------

Bejegyző határozat: 235509/1/2003/03.07.14

1. bejegyző határozat: 235509/1/2003/03.07.14

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 235509/1/2003/03.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246§(1)/1993./12.06./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárásból került kiadásra, másra nem
használandó.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

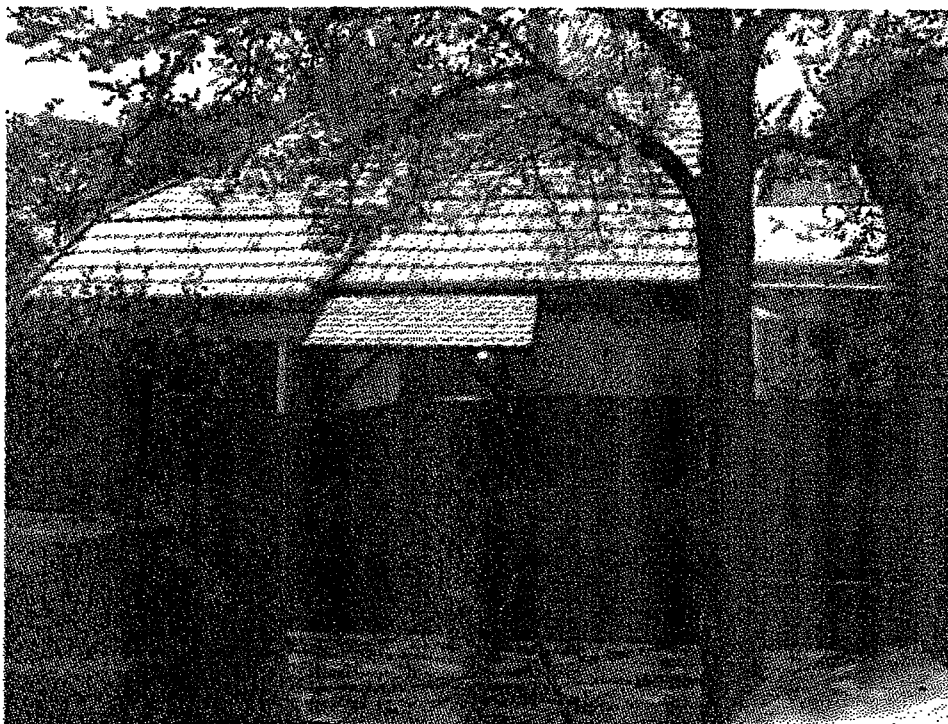
Nem hiteles tulajdoni lap

Értékelt ingatlan: 1089 Budapest, Villám utca [REDACTED]

GRIFTON
Property

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a 1089 Budapest, Villám utca [REDACTED] sz. alatti,
[REDACTED] hrsz-ú, kétlakásos társasház felett elhelyezkedő, társasházi közös tulajdonban
lévő [REDACTED] forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékecselő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2014. szeptember 30.

KISFALU KFT.	
Dátum:	2014 OKT 07. 30.
Előadó:	TVL KÖZ / 28 / 2014
Ellátott:	
Ellátott:	lap/Egyéb:

**ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése

: [REDACTED]

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)

: Budapest VIII. kerület, Tisztviselőtelep

Utca, házszám, emelet, ajtó

: Villám utca [REDACTED]

Hrsz.

: [REDACTED]

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos (padlástérnél)

: Társasházi közös tulajdon

A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése: korlátozottan forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa

: [REDACTED]

Épületen szintosztása

: pince + földszint, beépíthető padlástérrel

Közmű-ellátottság (padláster)

: közmű nélküli

Közmű-ellátottság (társasház)

: összközműves

Padláster alapterülete alaprajz szerint

: 210,91 m²

Padláster hasznos alapterülete alaprajz szerint

: 57 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere

: összehasonlító és költség alapú elemzés

Értékelés fordulónapja

: 2014. szeptember 30.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

A megvásárolni kívánt padláster forgalmi értéke: 3.450.000,- Ft,

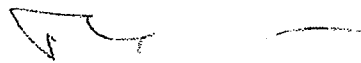
azaz *Hárommillió-négyszázötvenezer forint*

Fajlagos forgalmi érték

: 60.000,- Ft/m²

Budapest, 2014. szeptember 30.

Készítette:



Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékesítő
Névjegyzékszám: 52343902

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Kisfalu Vagyongazdálkodó Kft. megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Villám utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú ingatlanon, társasházi közös tulajdonban lévő padlástér értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrész forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert és a költség alapú becslést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2014. szeptember 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- társasház alapító okirat
- térképmásolat
- alaprajzok

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok, padlástér (adatok a társasház alapító okirat szerint)

Település : Budapest VIII. kerület
Besorolás : belterület
Cím : Villám utca [REDACTED]
Helyrajzi szám : [REDACTED]
Megnevezése : [REDACTED]
Terület : 210,91 m²*
Tulajdonos (ok) : Villám utca [REDACTED] Társasház 1/1 tulajdoni hányad

*A [REDACTED] hasznos, azaz 1,9 méter belmagasság feletti területe a csatolt alaprajz alapján: 57 m².

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Tisztviselőtelep elnevezésű városrészben, a Vajda Péter útról nyíló Villám utcában található. Az ingatlan a főváros központjától kb. 1-2 kilométeren belül helyezkedik el. Környezetében társasházak, ingatlanok, illetve ipari, kereskedelmi és intézményi jellegű épületek találhatók, a földszinten többnyire üzlethelyiségekkel. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház összközműves, a padlástérben nincsen közmű bekötve. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Könyves Kálmán körút vagy az Orczy út felől érhető el, a Vajda Péter úton keresztül.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje : 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa : társasház
Építési mód : hagyományos, tégl
Szerkezet:
alapozás : tégl és kő sávalap, állapota nem ismert
szigetelés : valószínűleg nem szigetelt
tartószerkezet : tégl szerkezet, állapota nem ismert
födém szerkezet : fagerendás födém, közepes állapotú
falazat : tégl szerkezet, állapota nem ismert
tetőszerkezet : kontyolt nyeregtető, közepes állapotú
héjazat : cserépfedés, jó illetve közepes állapotú
külső felületképzés: kőporos és hőszigetelt homlokzatok, jó illetve közepes állapotúak

Értékelt ingatlanrész (padlástér):

külső nyílászárók : nincs
belső nyílászárók : nincs
padozat, burkolat : nincsen burkolat
belső felületképzés: nincsen burkolat
gépészet, hőleadók: nincs

Az értékelésbe bevont ingatlan egy kétlakásos, részben alápincézett, földszint + padlástér kialakítású épületben található. Mindkét lakáshoz tartozik egy lekerített telekrész. A padlástér a [REDACTED] es számú lakásból nyílik, megközelítése csak onnan lehetséges. A megvásárolni kívánt [REDACTED] csupán egy része tekinthető hasznosnak, azaz 1,9 méter belmagasságot meghaladó területnek.

A [REDACTED] es lakást és az épületrészt 2006 körül teljesen felújították, burkolatokat, szanitereket, gépészeti hálózatokat cseréltek, festettek, illetve a homlokzatokat szigetelték. A padozatok kerámia lapokkal és laminált parkettával burkoltak, a falak festettek, a vizes helyiségekben csempe falburkolattal ellátottak. A lakás fűtését és meleg vízellátását a pincében elhelyezett kombi cirkó gázkazán biztosítja, a hőleadók lapradiátorok. A nyílászárók hőszigetelő üvegezésű műanyag ablakok, illetve fa ajtók. A beépített szaniterek és szerelvények jó állapotúak, jó minőségűek. Az értékecsülésben a majd bővítésre kerülő [REDACTED] leendő értékét hasonlóan jó állapot feltételezésével határoztuk meg.

A [REDACTED], a mellékelt alaprajz alapján, egy 57 m² nagyságú terület tekinthető hasznosnak, annak leendő kialakításáról még nem kaptunk pontos tervdokumentációt. A földem áttörése már megtörtént a [REDACTED] felé. A tetőföldem borított, csapos faföldem, felülről deszka és agyagborítással. A kontyolt nyeregtető állószékes kialakítású, fedése égetett cserép. A lécezés és a tetőhéjalás néhol felújítást igényel, a [REDACTED] es lakás felett a tető jó állapotban van, ott párazáró fóliát is elhelyeztek a cserép alatt. A [REDACTED] jelenleg csak nehézkesen, a [REDACTED] lakás felől, egy lenyitható lépcsőn keresztül közelíthető meg.

A szakvélemény elkészítésekor nem vizsgáltuk az épület és a földem statikai állapotát, csak a szemrevételezéses diagnosztikára hagyatkoztunk. A beépítés megkezdése előtt mindenképpen javasoljuk szakember bevonását, a terhelhetőség megállapítása végett.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a tulajdonostól kapott alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készütségekben elhatárolható épületrész. Jelen értékelésünkben a beépíteni kívánt [REDACTED] hasznos alapterületével számoltunk.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
[REDACTED] hasznos területe	57,00	100%	57,00
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	57,00		57,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület tehát 57 m².

4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan mai piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2003) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló-, a költség-alapú- és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci adatok alapján történő összehasonlító módszert, illetve a költség alapú módszert tartotta alkalmasnak.

A [REDACTED] értékének megállapításakor abból indultunk ki, hogy a [REDACTED] beépítése után, körülbelül mekkora érték növekmény fog keletkezni. Ezért megállapítottuk a jelenlegi, a környéken kialakult fajlagos négyzetméter árat, a leendő, lakható [REDACTED] hasznos alapterületére és újszerű állapotára vonatkoztatva. Utána megállapítottuk, hogy a [REDACTED] lakhatóvá tétele minimálisan mekkora ráfordítással alakítható ki. Végül az értéknövekményből kivontuk a ráfordítások összegét, és megkaptuk a [REDACTED] értékét. A [REDACTED] forgalmi értékét tehát összetett módszerrel, azaz piaci összehasonlító és költség alapú módszer együttes alkalmazásával becsültük meg.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy -csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált lakáshoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m² hasznos területet választottunk. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- elhelyezkedése,
- területe,
- használhatósága, közművesítettsége
- műszaki tartalma, állapota
- az ajánlat jellege.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a 1089 Budapest, Villám utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú ingatlanon lévő, leendő, lakható [REDACTED] értékét, amely:

12.000.000,- Ft,
azaz Tizenkétfmillió forint.

Az ingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalakon közölt táblázatban foglaltuk össze.

A padlástérben kialakítandó leendő lakótér értéke a hasznos alapterületre vonatkoztatva

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Villám utca	Bíró Lajos utca	Vajda Péter utca	Vajda Péter utca	Delej utca	Orczy út
Épületen belüli elhelyezkedése		faszt. + tetőtér	3. emelet	1. emelet	3. emelet	1. emelet
Ingatlan hasznos összterülete	57,00	94	88	72	53	51
Komfortfokozata	Összkomfortos	Összkomfortos	Összkomfortos	Összkomfortos	Összkomfortos	Összkomfortos
Építés éve	1925	1930	1925	1925	1930	1932
Szerkezet, állapot	Tégla, jó áll.	tégla, jó áll.	tégla, jó áll.	tégla, jó áll.	tégla, jó áll.	tégla, jó áll.
Eladási ár Ft-ban		18 900 000	17 900 000	15 200 000	10 500 000	11 000 000
Eladás ideje		2013	2013	2013	2013	2013
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		201 064	203 409	211 111	198 113	215 686
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb 5%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
épület műszaki állapota (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közmvéek, komfortosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
lakás műszaki állapota, kialakítása (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		5%	5%	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		211 117	213 580	211 111	198 113	215 686
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	209 921	azaz Tizenkétmillió forint				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	12 000 000					

4.2. A kialakítási költségek meghatározása

Az épület forgalmi értékének meghatározására, a nettó pótlási költség alapú számítást a TEGOVA Guidance Notes on the Valuation of Fixed Assets (2nd Edition) gyűjteményben foglalt útmutatások alapján végeztük.

Első lépésben meghatároztuk az épület, jelen esetben a bővítmény várható előállítási értékét, majd ebből levontuk a fizikai értékcsökkenést. A költség alapú érték meghatározást az épület különböző műszaki színvonalú és épületen belüli elhelyezkedésű elhatárolható használati egységeire határoztuk meg. (Az alkalmazott építési egységárak alapja a 2014-re aktualizált Komplex Építőipari Árgyűjtemény bruttó újra-előállítási árcsoportja, illetve a Grifton Property Kft. saját tapasztalatai alapján meghatározott átlagár.)

Az értékcsökkenés mértékét három összetevő: a fizikai romlás, a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető gazdasági elavulás alkotja:

- Az épületek fizikai avulása a létesítmény rendeltetésszerű használatából származó, valamint a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés.
- A funkcionális elavulás az építőanyagokban, építési technológiában bekövetkezett változásokat, a vizsgált épületek működtetésében jelentkező többlettráfordításokat, kihasználatlan területeket tartalmazza, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit.
- A külső okokra visszavezethető elavulás értékcsökkenés, amely a vagyontárgyon kívüli negatív hatások, az általános gazdasági helyzet következménye.

A költség alapú megközelítés felépítményre vonatkozó fajlagos értékeit több a lakásépítéssel foglalkozó kivitelező és beruházó cég bekerülési árai, illetve saját tapasztalatunk alapján határoztuk meg.

Munkanem	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Tervezés	10 000
Szakipari munkák	60 000
Szerkezetépítés	40 000
Gépészet	20 000
Elektromos hálózat	20 000
Összesen	150 000

A számítás során figyelembe vettük, hogy az épület jelenleg is lakó funkciójú, tehát számos szerkezeti elem már megépült, a gépészeti hálózatok kiépültek a **XXXXXX** alatti lakásban, így azokat „csupán” bővíteni kell.

XXXXXX bővítmény fajlagos kialakítási értéke: 150.000,-Ft/m²

Ennek megfelelően a [REDACTED] bővítmény kialakítási költségét, a hasznos alapterületre vetítve: $150.000,- \text{ Ft/m}^2 * 57 = 8.550.000,- \text{ Ft-ban}$ határoztuk meg.

A [REDACTED] értékét tehát a lakás értéknövevény – a bővítés kialakítási költség alapján számítottuk ki.

Az értéknövekmény a fent közölt számítások alapján: 12.000.000,-Ft.

A [REDACTED] értéke tehát: értéknövevény – kialakítási költség = 12.000.000,-Ft – 8.550.000,-Ft = 3.450.000,-Ft.

4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A helyszíni viszonyok tanulmányozásával, azok eredményeinek a környezeti és hasonló jellegű építményekkel való összehasonlításával a jelenlegi piaci helyzet vizsgálatával határoztuk meg az ingatlan körvonalazható piaci forgalmi értékét.

Az ingatlan értékbecslését kétféle értékelési módszerrel végeztük. A két eljárással számított érték részben különböző értéket mutat. A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A költség alapú módszerrel a [REDACTED] bővítés bekerülési költségét állapítottuk meg.

A [REDACTED] forgalmi értékét tehát összetett módszerrel, azaz piaci összehasonlító és költség alapú módszer együttes alkalmazásával becsültük meg.

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Villám utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú ingatlanon lévő társasház [REDACTED] piaci értékét kerekítve:

3.450.000 Ft-ban,

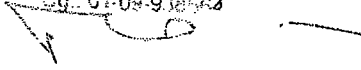
azaz

Hárommillió-négyszázötvenezer forintban

határoztuk meg.

Budapest, 2014. szeptember 30.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938864


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2014. szeptember hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.