

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

53
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 14-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Mária u. [REDACTED] szám alatti lakás
önkormányzati tulajdonú részének elidegenítése**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási
igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Mária u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED]
hrs.-ű, 136 m² alapterületű lakás tulajdonosai:

- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (későbbiekben:
Önkormányzat) 39/300-ad,
- [REDACTED] 71/300-ad,
- [REDACTED] 90/300-ad

arányban. A magántulajdonosok öröklés jogcímén jutottak a lakás tulajdonjogához, az sosem
állt a Magyar Állam vagy az Önkormányzat tulajdonában.

Az Önkormányzat tulajdonában álló rész a fellelhető iratok alapján már 1984. óta üres. Az
önkormányzati tulajdoni hányadtulajdonostársak részére történő elidegenítéséről a Főváros
VIII. kerület Tanács Végrehajtó Bizottsága 1984. december 4-i ülésén döntött. Az
elidegenítés feltétele a társasházi alapító okirat módosítása volt. Az alapító okirat módosítása
elkészült, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, de a lakrész elidegenítésére nem
ismert okokból nem került sor.

A jelenlegi tulajdonosok benyújtották vételi szándéknyilatkozatukat, az önálló bejárattal nem
rendelkező, 18 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú tulajdoni hányadra.

A lakrész további önálló bérbeadás útján történő hasznosítására, a lakások és helyiségek
bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi
LXXVIII. törvény 5. § (2) bekezdése alapján nincs mód.

Az épületben található lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az Önkormányzat
elidegenítés érdekében kijelölte.

A lakás elhelyezkedése HVT területet érint, mivel a Palota-negyedben helyezkedik el. A Rév8
Zrt. tájékoztatása szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Az önkormányzati lakrész mindössze egy szobából áll, szociális helyiséggel nem rendelkezik,
egy közös előtéren keresztül közelíthető meg. A szoba ajtaja és ablaka fa szerkezetű, közepes

állapotúak. A padozat beton, parketta borítású, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek. A lakrészben csak villanyközmű van bevezetve. A szoba ablaka az utca felé néz, benapozottsága átlagos, vízvételi lehetőség, így melegvíz sincsen bevezetve a lakrészbe.

A lakrész jelenleg használaton kívül van. Önálló ingatlan abból nem alakítható ki.

A üres, önkormányzati tulajdonú lakrészre az értékbecslést megrendeltük, azt az avant.Immo Kft. (Bártfai László) 2016. október 16-án készítette el, amelyben az üres tulajdoni hányad forgalmi értéke 3.050.000,- Ft (172.549,- Ft/m²) összegben került meghatározásra. Ezen összeg megegyezik a vételárral, melynek megfizetésére az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egyösszegben vagy banki hitel felhasználásával kerülhet sor.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Mária u. [REDACTED] szám alatti, üres lakrész vonatkozásában az eladási ajánlat kiküldéséhez [REDACTED] és [REDACTED] részére, a forgalmi értékkel megegyező összegű, 3.050.000,- Ft-os vételáron.

A Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

Fenti elidegenítésre kijelölt lakás ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 6. §, 7. § és 8. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltétel nem áll fenn.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

A lakrész más részére a hatályos jogszabályok alapján nem hasznosítható. Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a lakrész elidegenítéséhez, úgy a lakás kapcsán továbbra is veszteséget könyvel el, mivel bérleti díj bevétele nincs, a vonatkozó jogszabályok alapján a lakrész bérbeadásra nem kerülhet sor, ellenben a közös költség fizetési kötelezettség továbbra is terheli az Önkormányzatot.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeit az Önkormányzat 33/2013. (VII. 15.) rendelete (továbbiakban: Rendelet) szabályozza. A döntési jogköröket a fenti rendelet 2. § (2) bekezdése határozza meg, amely szerint 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről, továbbá a 15. § (1) bekezdés alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

A Rendelet 4. § (3) bekezdése alapján: „A HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő lakások elidegenítésére történő kijelöléshez a Rév8 Zrt nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt HVT területével kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.”

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 hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Mária u.** [REDACTED] szám alatti, **136 m²** alapterületű lakásból az Önkormányzat tulajdonában álló 39/300 tulajdoni hányad (18 m² alapterületű üres lakrész) a 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet alapján történő elidegenítéséhez [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonostársak részére 3.050.000,- Ft vételáron. A vételár megfizetésére egyösszegben, vagy banki hitel felhasználásával van lehetősége a vevőknek.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. december 7.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

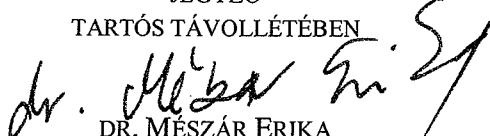

DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

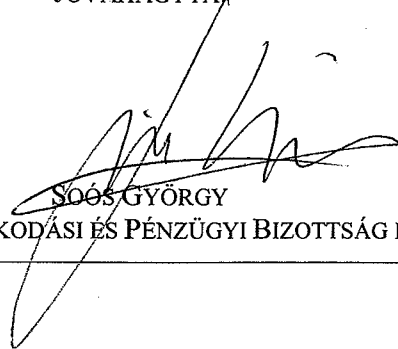
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS, GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Józeftvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Iktató szám: 11218/1015.
Érk.: 2015 OKT 21.

Czuppa Zs-
2015 OKT 21. 5

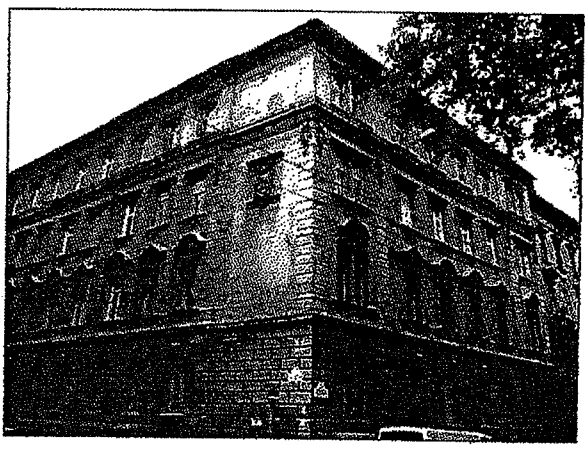
Avant Immo Mémöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városház köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

Józeftvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma: 2015 OKT 21.	H/I:
Iktatószám: LHE-FYA/6/2015.	
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

Horváth I.
2015 OKT. 22. Or

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. Mária u. [redacted]
[redacted] hrsz alatti lakás 39/300 tulajdoni hányadáról



Budapest, 2015. október 16.

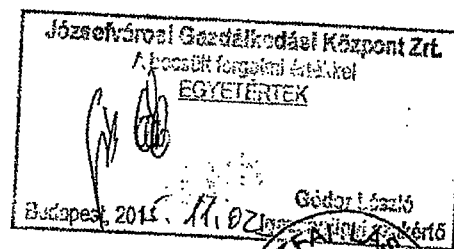
[Handwritten signature]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás 39/300 tulajdoni hányadának lakott forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

TARS BÉRLÉS

Övezeti besorolás: Palota negyed	
A lakás alapterülete m ²	136,00
Komfortfokozat	Komfortos
Szobák száma db	4 1/2
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	172 549
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	3 050 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	78,76
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	8 030 000



Bártfai László

Bártfai László
okl. ú. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mémóki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan tulajdoni hányadát, lakott állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Zártsoros, Csepreghy u. sarkán
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Jelentős

Földterület	
Telek területe	1.432 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Tégla dongaboltozatos pince, poroszsüveg közbelső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Padlás állapota	Gyenge
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	55/1.000
Alapterülete	136,0 m ²
Belmagassága	4,03 m
Szobák száma	4 ½ db
Tájolás	Mária u-ra és a Csepreghy u-ra
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz, III. emelet, lift nincs
Komfortfokozat	Komfortos, szemle alapján
Tulajdonos	Dr. Rupnik Paul 33/300
	Dr. Rupnik Paul 38/300
	Józsefvárosi Önkormányzat 39/300
	Dr. Becsey Katalin Éva 190/300
	Bp. VIII. ker. Önkormányzat
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Héra cserépkályha gázégő
Melegvíz	Elektromos bojler 1 db, gázbojler 2 db
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	A konyha hátsó részéből zuhanyozót választottak le
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Közepes

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszoba	Parketta	Festett	
WC	Járólap	Csempe + festett	
Kamra	Mettlachi	Festett	
Étkező (félszoba)	Parketta	Festett	Gázkonvektor
Konyha	Járólap	Csempe + festett	Gáztűzhely, mosogató, gázbojler
Zuhanyozó	Járólap	Csempe + festett	Elektromos bojler
Szoba I.	Parketta	Festett	Gázkonvektor
Szoba II.	Parketta	Festett	Héra cserépkályha gázégő
Szoba III.	Parketta	Festett	Héra cserépkályha gázégő
Szoba IV.	Parketta	Festett	
Fürdőszoba - WC	Járólap	Csempe + festett	Fürdőkád, kézmosó, gázbojler, WC

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Két utcára tájolt sarok lakás
Értékcsökkentő tényezők	Osztatlan közös tulajdon
	Lakott tulajdoni hányad
	Mennyezet beázás, repedések

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Érték számítások, lakás értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Mária u. 46. III. 15.	VIII. Mária u.	VIII. Mária u.	VIII. Mária u.	VIII. Ba- ross u.	VIII. Ba- ross u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		28 900 000	33 750 000	25 000 000	29 700 000	24 100 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	136,00	119,00	134,00	106,00	122,00	108,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	239 433	242 857	251 866	235 849	243 443	223 148
8	Ingtatlan jellege	Lakott önkomm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11	Tulajdonjogi viszony	Osztatlan közös tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
13	Eladás/ajánlat időpontja	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		20 808 000	24 300 000	18 000 000	21 384 000	17 352 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	172 391	174 857	181 343	169 811	175 279	160 687
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	rosszabb
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
22	Épületen belüli fekvés (utcal, udvari, em.)		jobb	jobb	rosszabb	jobb	rosszabb
23	Korrektíós tényező		0,98	0,98	1,01	0,98	1,01
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	172 549	171 360	177 716	171 509	171 773	170 387
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek, piacképeség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	172 549	171 360	177 716	171 509	171 773	170 387
33	Számított forgalmi érték Ft	23 466 690					
34	39/300 tulajdonrész számított értéke Ft	3 050 870					
35	39/300 rész kerekített forgalmi értéke Ft	3 050 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon a bankok elszámoltatása, a devizahitelek forintosítása és az élénkülő kereslet miatt a használt lakások piacán reálérték növekedés valószínűsíthető.

A 10. sor korrektíós tényezőjét az illetéktörvényben meghatározott legfiatalabb tulajdonos életkorának megfelelő szorzóval, az egyévi érték (1/20) négyszeresével vettük számításba.

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	55
Közös tulajdoni hányad nevező	1 000
Teljes földterület m ²	1 432
Az albetétre jutó földterület m ²	78,76
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	102 000
Terület érték (számított) Ft	8 033 520
Terület érték kerekítve Ft	8 030 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)	Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés Gyenge 40 %	2-5 éven belül
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés Gyenge, korrodált 30 %	2-5 éven belül
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés Gyenge, repedések 30 %	2-5 éven belül
7	Udvari homlokzat, beíró udvar	Szemrevételezés Gyenge vakolathányos 30 %	2-5 éven belül
8	Fedélszék	Szemrevételezés Gyenge, korhadt 30 %	2-5 éven belül
9	Tetőfedés	Szemrevételezés Gyenge, hullámos, beázik 30 %	2-5 éven belül
10	Kémények	Szemrevételezés Gyenge 30 %	2-5 éven belül
11	Oromfalak	Szemrevételezés Gyenge 30 %	2-5 éven belül
12	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés Gyenge, korrodált, lyukas 20 %	2-5 éven belül
13	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés Megfelelő 50 %	5 éven túl
14	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, javítandó, cserélendő	40 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	50 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	40 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	40 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges, csavaros kötések	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	40 %

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártsoros, keretes, sarok beépítéssel, téglá sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, téglá dongaboltozatú pince, poroszüveg közbenső, és fagerendás záró födémszerkezettel. Az épület lábazatán talajnedvesség nyomai látszanak, az esőcsatorna lyukas. A függőfolyosók acél tartók közötti kő- ill. téglá boltozatúak. A függőfolyosók szélgerendái korrodáltak, az ereszeszkázat korhadt, az ereszcsonna korrodált, folyik, rossz állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos, piszkos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. A tető szétcsúszott, hullámos, beázik. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A konyhában rozsdamentes mosogató, kisméretű gázbojler és gáztűzhely van. A konyha hátsó részéből a konyhába szellőző zuhanyozó - WC-t választottak le. A zuhanyozóban a melegvizet 80 l-es elektromos bojler szolgáltatja. Az alaprajzon félszoba funkciója étkező. A szobák a Csepreghy u-ra és a Mária u-ra tájoltak. Az egyik szobában gázkonvektor, a szomszédosban cserépkályha, Héra gázégővel a mellette levőkben közös falba épített cserépkályha van, Héra gázégővel. A fürdőszobában fürdőkád, kézmosó, WC, Calor II. fűtőkészülék és Junkers gázbojler található. A szoba és a fürdőszoba mennyezetén kb. 2,0 m² felületű beázások láthatók.

Az ingatlan lakott tulajdoni hányada korlátozottan piacképes. A tulajdoni lapon 15. az alaprajzon 17. sorszám szerepel.

Bérlői információk

A fentiekén kívül érdemi információt nem kaptunk.

