

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. április 4-ei ülésére

**Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása –
Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. [REDACTED]**

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

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, félkomfortos, 283/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 2003. május 29. napján [REDACTED] val.

Bérlő [REDACTED] 2014. január 16. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 221/2014. (III. 03.) számú határozatával hozzájárult az ingatlan bérlő részére történő elidegenítéséhez az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 25 %-ával megegyező összegű, 982.500,- Ft vételár mellett. Bérlő kérte az eladási ajánlat meghosszabbítását, így az 2014. május 17. napjáig volt érvényben, ez idő alatt Bérlő vételi nyilatkozatot nem adott le, az eladási ajánlat meghosszabbítását nem kérte. A megküldött eladási ajánlattal nem tudott élni, mivel a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ Családtámogatási Irodájával kötött együttműködési megállapodása még nem járt le, így a Budapest Elektromos Művek Nyrt.-től nem tudta a nullás igazolást beszerezni.

[REDACTED] 2014. szeptember 18. napján újabb vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást, illetve a Budapest Elektromos Művek Nyrt. igazolását, amely szerint Bérlőnek már nincs díjhátraléka.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1211/2014. (XI.24.) számú határozatával úgy döntött, hogy nem járul hozzá az ingatlan bérlő részére történő elidegenítéséhez az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 25 %-ával megegyező összegű, 982.500,- Ft vételár mellett.

[REDACTED] 2015. január 09. napján újabb vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

138/2015. (II.16.) számú határozatával úgy döntött, hogy nem járul hozzá az ingatlan bérlő részére történt elidegenítéséhez az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 25 %-ával megegyező összegű, 982.500,- Ft vételár mellett.

2016. március 09. napján újabb vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást.

A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. szám alatti bérleményt HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt. állásfoglalására nincs szükség.

Az értékbecslés, valamint a független szakértő 2016. március 25. napján készült felülvizsgálata alapján a piaci forgalmi érték 5.730.000,- Ft (184.800,- Ft/m²).

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 7. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. szám alatti lakás vonatkozásában a bérlő, részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet 19. § (1) – félkomfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 25 %-ának megfelelő összegű, azaz 1.432.500,- Ft vételár megjelölése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése szabályozza a döntési jogköröket, amely szerint 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről.

Az elővásárlási jog gyakorlása a Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján történik: „Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdés alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

A vételár megállapítását a Rendelet 19. § (1) bekezdése szabályozza: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja, vagy az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25 %-a, a valószínű komfortfokozat szerint komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50 %-a.”

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u.** [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, 1/2 szobás, félkomfortos, a közös tulajdonból hozzátartozó 283/10.000 eszmei hányaddal rendelkező lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnal rendelkező bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték 25 %-ával megegyező összegű, azaz 1.432.500,- Ft vételár közlése mellett.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 04.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon


Budapest, 2016. március 29.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

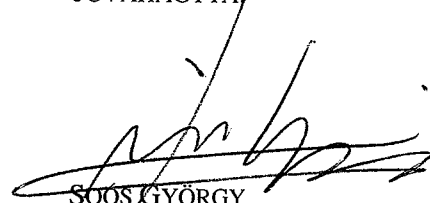

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA


SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Diószegi Sámuel u. [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz.:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
[REDACTED] 2016. március 09.	[REDACTED]	31	félkomfortos	1/2	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	5.730.000,- Ft		184.800,- Ft	Avant Immo Kft (Bártfai László) 2014. február 01. felülvizsgálat időpontja: 2016. március 25.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 25 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme :
1.432.500,- Ft	38(11)	31,57%	IGEN/NEM	önkormányzat által/bérlő által	2003. május 29. kizárólagos bérlő
Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
2.681,- Ft	költségelvű	10.540,- Ft		megfelelő	

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Diószegi Sámuel utca [REDACTED]
HRSZ:	[REDACTED]

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant.Immo Kft
Értékbecslő:	Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték:	126.743,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	3.930.000,- Ft
Dátuma:	2014.02.01.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2016.03.25.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	Marics Emília

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

FORG. ÉRTÉK ALAPÁN 165.000/M²
INGATLANSZÁMI ÉRT. NÖVEKEDÉS
2016. — (+) 12%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	184.800..... Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	5.730.000..... Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2016. 03. 25.....

Gódor László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

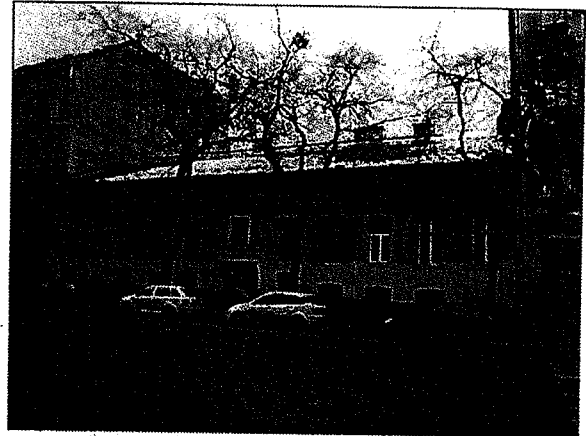
[Handwritten signature]



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Diószegi Sámuel u. [REDACTED]
[REDACTED] hrsz alatti lakásról



Budapest, 2014. február 01.

Handwritten signature
6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Orczy negyed	
Komfortfokozat	Félkomfortos
Szobák száma db	1 félszoba
A lakás alapterülete m ²	31,00
Számított fajlagos ár Ft/m ²	126 743
A lakás forgalmi értéke kerekítve Ft	3 930 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	27,11
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	1 360 000

~~2014. ÉVI AKTUALIZÁCIÓS
INGATLANPIACI ÉRT. NÖV. + 2%
165.000/m² = 5.120.000
2014.02.08.~~



KIRVALLÓ KFT.
A becsült forgalmi értékekkel
EGYBÉTERTEK
Gábor László
Budapest, 2014.02.13.



AKTUALIZÁCIÓS
2014.03.24.

~~2015. ÉVI AKTUALIZÁCIÓS
MŰSZAKI
ING. PIACI ÉRT. NÖV. + 2%
142.000/m²
4.400.000~~

Bártfai László
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

2015.07.13.

1. Előzmények

A Kisfalu Kft. megbízási keretszerződése és bérleti megbízás alapján az Avant.Immo Mérnöki 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 egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető 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	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes

Földterület	
Telek területe	958 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	Utcafronton P + F, hátsó és oldalsó szárnyban P + F + + 1 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Allapota	Gyenge 35 %
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

Az épületek minősítése műszaki állapot alapján

Jó (66-100 %-os) műszaki állapot: csak mázoló-festő és redőnyös munkák épületgépészeti szerelvények szorulnak kisebb javításra.

Közepes (41-65 %-os): fentiekén kívül javítást igényelnek a külső-belső vakolatok, és burkolatok, a tető és a tetőn kívüli szerkezetek, felújításra, cserére szorulnak az épületgépészeti csővezetékek, szerelvények, berendezési tárgyak.

Gyenge (16-40 %-os) műszaki állapotú az, az épület, amelynél az épületet alkotó egyes tartószerkezetek elhasználódása olyan fokú, hogy a javítások összes költsége az épület újra-előállítási értékének 60 %-át meghaladja.

Bontásra érett állapotban van az épület, amely gazdaságosan nem újítható fel, az általános műszaki állapot 15 %, vagy ennél rosszabb.

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	283/10.000
Alapterülete	31,0 m ²
Belmagassága	2,60 m
Szobák száma	1 db félszoba
Tájolás	Udvari
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Komfortfokozat	Félkomfortos
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Marics Emília Zsuzsanna
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Beépített fűtés nincs, mobil elektromos radiátor
Melegvíz	Elektromos bojler 120 l-es
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések	Korszerűtlen
Allapota	Lelakott, szennyezett

JW

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Lakóelőtér (szoba)	Parketta	Festett	Elektromos radiátor
Félszoba (előtér)	PVC	Tapéta	
Konyha	PVC	Csempe + festett	Mosogató, el. bojler
WC	Cement simítás	Festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
----------------------	-----------

Értékcsökkentő tényezők	Udvari fekvés
	Félkomfortos lakás
	Csak elektromos fűtés van, nincs gázvezeték
	A lakás hátsó oldala tűzfal
	Falnedvesség, penészedés, beázás
	Rovarfertőzöttség, jelentős mértékű
	Rosszul használható félszobás lakás
	Lelakott állapot

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 2009. 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, környezetanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, az Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban (Ingatlan Adatbank, TERINFO, OriGo) 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 maximális likviditás érdekében a megbízó kérésére, az árcentrum alsó sávját is figyelembe vettük. 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. Felépítmény értékelés

1	Értékelendő	1	2	3	4	5	
2	Cím	VIII. Diószegi S. u. 12. I. 12.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		7 250 000	5 340 000	5 100 000	6 400 000	5 900 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	31,00	44,00	29,00	32,00	39,00	32,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	171 353	164 773	184 138	159 375	164 103	184 375
8	Ingatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2014.	2013.	2013.	2013.	2013.	2013.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		7 250 000	5 340 000	5 100 000	6 400 000	5 900 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	171 353	164 773	184 138	159 375	164 103	184 375
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	jobb	ua.	ua.	jobb
21	Korrektív tényező		1,00	0,98	1,00	1,00	0,98
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		ua.	jobb	ua.	ua.	jobb
23	Korrektív tényező		1,00	0,98	1,00	1,00	0,98
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	168 434	164 773	176 846	159 375	164 103	177 074
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek	Félkomfortos, nincs gázvezeték	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektív tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektív tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektív tényező		0,95	0,90	0,95	0,95	0,90
32	Korrigált egységár (Ft/m ²)	126 743	126 793	128 921	122 639	126 277	129 087
33	Számított forgalmi érték Ft	3 929 040					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	3 930 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. A GKI és az FHB jelentése szerint a használt lakások piacán kicsi a fizetőképes kereslet, kínálati nyomás van. A 2008. óta tartó hitelpiaci és gazdasági válság miatt 10-30 %-os reál- és nominális árcsökkenés is előfordul.

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	283
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Teljes földterület m ²	958
Az albetétre jutó földterület m ²	27,11
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	50 000
Terület számított értéke Ft	1 355 570
Terület értéke, kerékítve Ft	1 360 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
7	Belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
8	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
9	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	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 20 %	2-5 éven belül
13	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
14	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, javítandó, cserélendő	10 %
Belső felületképzések	Fainedvesség, beázás, repedések	10 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	10 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	10 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	10 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	20 %

Műszaki leírás, diagnosztika

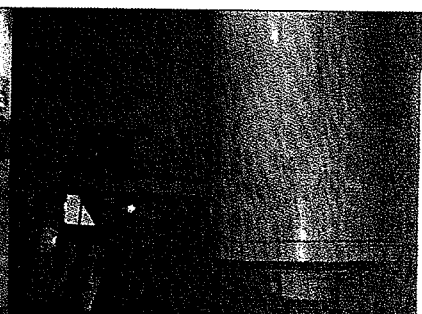
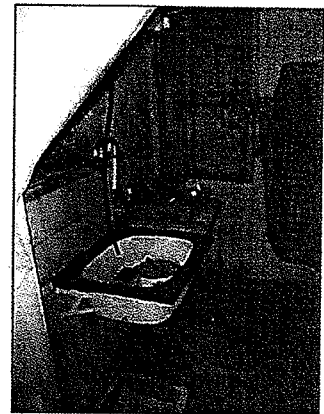
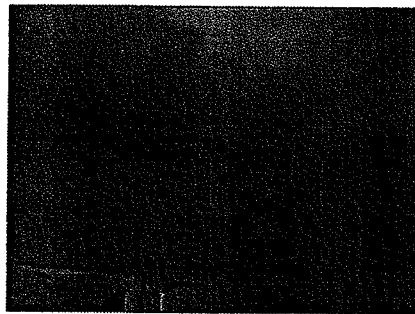
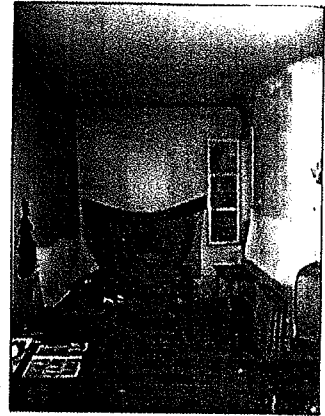
A lakóház a XX. század elején, téglá sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, téglá dongaboltozatú pince, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födémszerkezettel készült. A homlokzat színezett kőporos vakolatú. A lakóházban lift nincs. A belső homlokzaton faldnedvesség, vakolathiány látszik, a függőfolyosó korrodált, vakolathiányos, felfagyott, felújítandó állapotú. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszerű üvegezésűek. Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőénél rosszabb.

A lakás alaprajz szerinti megnevezései és használata nem egyezik. A helyiségstruktúra táblázatban, ahol eltérés volt, az alaprajzi elnevezés után zárójelben feltüntettük a szemlén tapasztalt tényleges funkciót.

A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. Az albetét hátsó oldala tűzfal. A bejárat a lakóelőtérbe (szobába) vezet, innen nyílik a félszoba (előtér). A konyhában konzolos, zománcozott hideg- melegvizes mosogató, és két főzőlapos elektromos rezsó van. A melegvizet 120 l-es elektromos bojler szolgáltatja. A WC padozata cement simítású. Az udvari tájolású lakóelőtérben (szobában) beépített fűtés nincs, csak egy mobil elektromos fűtőtest.

A mennyezeten 1,0- 2,0 m² felületen beázások, a körítő falakon 0,5-1,0 m magasságig vizesedés látszik. A lakás rendkívül elhanyagolt, lelakott, alaprajzi elrendezése rossz, jelentős mértékű rovarfertőzöttség látható.

A takart vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület állapotának, korának megfelelően rossz.



14

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca [REDACTED]

(Hrsz.: [REDACTED])

FKFH 2003.04.07.
41018550002003



2003.
Budapest VIII. kerület

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca [REDACTED]

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084 Budapest, Ör u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., [REDACTED] hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca [REDACTED] szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. I. és III. sz. módosító 1994. évi XVII. sz. I. és a 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Diószeghy Sámuel utca [REDACTED] Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	telek	958 m ²
Pince:		
II.	tároló:	2,80 m ²
III.	tároló:	2,80 m ²
IV.	tároló:	3,00 m ²
V.	tároló:	4,02 m ²
VI.	tároló:	4,02 m ²
VII.	közlekedő:	18,07 m ²
VIII.	tároló:	12,47 m ²
IX.	tároló:	7,68 m ²

16

X.	tároló:	7,02 m ²
XI.	tároló:	1,24 m ²
XII.	tároló:	18,86 m ²
XIII.	közlekedő:	5,07 m ²
XIV.	lépcső:	2,23 m ²
XV.	tároló:	1,82 m ²
XVI.	tároló:	1,82 m ²
XVII.	tároló:	1,82 m ²
XVIII.	tároló:	1,82 m ²
XIX.	tároló:	1,59 m ²
XX.	tároló:	1,38 m ²
XXI.	tároló:	1,92 m ²
XXII.	tároló:	1,88 m ²
XXIII.	tároló:	1,88 m ²
XXIV.	tároló:	1,88 m ²
XXV.	közlekedő:	11,66 m ²
XXVI.	tároló:	1,84 m ²
XXVII.	tároló:	1,81 m ²
XXVIII.	tároló:	1,81 m ²
XXIX.	tároló:	2,70 m ²
XXX.	tároló:	2,63 m ²
XXXI.	tároló:	2,63 m ²
XXXII.	tároló:	2,63 m ²
XXXIII.	tároló:	2,63 m ²
XXXIV.	tároló:	2,93 m ²
XXXV.	tároló:	2,90 m ²
XXXVI.	tároló:	2,90 m ²
XXXVII.	közlekedő:	9,12 m ²
XXXVIII.	tároló:	2,84 m ²
XXXIX.	közlekedő:	12,00 m ²
XL.	lépcső:	2,23 m ²

Földszint:

XLI.	kapualj:	24,59 m ²
XLII.	lépcső:	3,96 m ²
XLIII.	légakna:	0,74 m ²
XLIV.	közös WC:	2,76 m ²
XLV.	lépcsőház:	4,03 m ²
XLVI.	légudvar:	2,39 m ²
XLVII.	légakna:	1,03 m ²
XLVIII.	légakna:	1,00 m ²
XLIX.	légakna:	0,76 m ²
L.	udvar:	247,34 m ²
LI.	tároló:	1,81 m ²

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Címhatóság
Budapest, XL. kerület, 114 114 114 114

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művellet

Méregtelenítési szám: 00000000000000000000

2014.01.22

BUDAPEST VIII. KER.

Bolterület: [redacted] poljrajzi szám:

1093 BUDAPEST VIII. KER. Csorvási Sándor utca [redacted]

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.

megnevezés	születési idő	szobák száma	esemélység	tulajdoni forma
	év	szobák/fel		

örökös	81	0	1	2-3/10000	ön-örökös
Bejegyző határozat: 120207/1/2003/03.04.07					

2. bejegyző határozat: 120207/1/2003/03.04.07

Társaság

Az alapító okirat szerint hoztatható vállalkozás

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 120209/1/2003/03.04.07

jogcím: 1991. évi XXIII. tv. 1. § 246317/1993/12.06./

jogcím: eredeti feleltel

jelölés: tulajdonos

név: JÓSEFVÁROSI ÖNKORMÉNYAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1093 BUDAPEST VIII. KER. Csorvási utca 65-67

telephely: 1061057

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási céljából került kiadásra. Helyi nem használatos.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

KISÉRLETI NYIT

Éves dátum: 2014 JAN 23

Évesítés: [redacted]

Évesítés: [redacted]

Évesítés: [redacted]

72. 81

Handwritten signature and number 18