

3.3.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. március 06-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása eseti döntés alapján – Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 22-24. félemelet 1/A.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Összefoglaló táblázat

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 22-24. félemelet 1/A. szám alatti, 36594/0/A/6 hrsz.-ú, 57 m² alapterületű, 1 + 2 x 1/2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 161/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező házfelügyelői, szolgálati lakás 1995. május 11. napján kelt bérleti szerződéssel került határozott időre bérbeadásra - a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.-nél fennálló munkaviszonyáig szólóan - [REDACTED] részére.

[REDACTED] bérleti jogviszonya bérbeadói felmondással 2004. szeptember 13. napjával megszűnt bérleti díj tartozás miatt. 2004. szeptember 14-től 2015. július 31-ig jogcím nélküli lakáshasználóként lakta a bérleményt, a tartozás miatt peres eljárás indult. A per 2016. február 11-én jogerősen lezárult, az ítéletben foglaltak teljesültek, [REDACTED] a bérleti díj tartozását rendezte.

2015. augusztus 31. napján új bérleti szerződés megkötésére került sor a felek között 2015. augusztus 01. napjától kezdődő hatállyal. A bérleti szerződés határozott idejű, 2020. július 31-napjáig tart.

[REDACTED] 2016. november 10. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj tartozás vonatkozásában kiállított nullás igazolást.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Az 53 albetétből álló társasházban 5 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 921/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Az épület elidegenítésre kijelölésre került.

██████████ bérlő kérésére az Appreál Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) 2017. január 18-án elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 25.880.000 Ft értékben határozta meg (454.000 Ft/m²). A becsült forgalmi értéket a független szakértő (Gódor László) 2017. január 30-án jóváhagyta.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 22-24. félemelet 1/A. szám alatti lakás vonatkozásában a határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő, ██████████ részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (1) bekezdés ac) pontja alapján, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 85 %-ának megfelelő összegű, azaz 21.998.000,-Ft vételár megjelölése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. 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

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet végzi el. A 2. § (2) bekezdése szerint a 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

A Rendelet 5. § d) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság eseti döntése alapján idegeníthető el a lakás, ha a lakást magába foglaló épület HVT területen van.

Az elővásárlási jog gyakorlása a Rendelet 8. § (1)-(2) bekezdései alapján történik:

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján: „A lakást, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján a bérlő, valamint a bérlő hozzájárulásával egyenesági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolhatja meg.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján: „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 16. § (1) bekezdés a) pontja szabályozza: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár Palota-negyedben elhelyezkedő lakások esetén komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 85 %-a.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) felmentést ad a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 22-24. félemelet 1/A. szám** alatti, **36594/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, **57 m²** alapterületű, **1 + 2 x 1/2** szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból **161/10.000** tulajdoni hányaddal rendelkező lakás vonatkozásában a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló **35/2016. (XII.08.)** önkormányzati rendelet **5. § d)** alpontjában meghatározott, elidegenítést kizáró feltétel alkalmazása alól.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. március 06.

- 2.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 22-24. félemelet 1/A. szám** alatti, **36594/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, **57 m²** alapterületű, **1 + 2 x 1/2** szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból **161/10.000** tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan eladási ajánlat megküldéséhez [REDACTED] bérlő részére - a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló **35/2016. (XII.08.)** önkormányzati rendelet **16. § (1) bekezdés ac)** pontjában meghatározottak szerint - az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték **85 %-ával** megegyező összegű - **21.998.000 Ft** vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. március 06.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. április 30.

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, 2017. február 28.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2017 FEBR 28.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Szentkirályi utca 22-24. fölemelet 1/A.

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
2016. november 10.	36594/0/A/6	57	komfortos	1+2 1/2	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	25.880.000 Ft		454.000 Ft	Appreal Kollár Kft. (Kollár Zoltán) 2017. január 18. jóváhagyta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László) 2017. január 30.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 85%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme:
21.998.000 Ft	5(53)	9,21%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2015. augusztus 01. szolgálati jelleg törlése miatt
Bérlési díj Ft/hó + ÁFA:	Bérlési díj mértéke:		Közös költség:		Fizetési morál:
22.189 Ft	költségelvű lakbér		7.410 Ft		megfelelő

Értékelt ingatlan: 1088 Budapest, VIII. ker., Szentkirályi utca 22-24., félemelet 1/A. ajtó, Hrsz. 36594/0/A/6

7

Ingatlanforgalmi Értékbecslés
a 1088 Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 22-24., félemelet 1/A.
ajtó alatti, 36594/0/A/6 helyrajzi számú lakás ingatlanról



6

INGATLAN ÉRTÉKELÉST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: 1088 Budapest, VIII., Szentkirályi utca 22-24. félemelet 1/A.
Az ingatlan megnevezése: lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1088 Budapest
Helyrajzi szám: 36594/0/A/6
A tulajdon alapterülete: 57 m²
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 161/10.000

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzések: -

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: Palota-negyed
Komfortfokozat: komfortos, félemeleti, sötét, belsőlépcsős lakás (sok lépcső)
A tulajdon szobaszáma: 1
A tulajdon félszobaszáma: 2
Az épület építési éve: 1900 körül
Az épület műszaki állapota: közepes/felújítandó (repedések, vakolathibák)

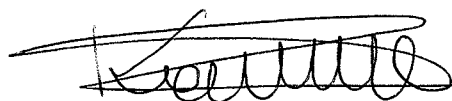
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK: 454.000,-FT/M²
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 25.880.000,-FT

RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: -


BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 25.880.000,-FT
TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 3.508.000,-FT
AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA: 2017. JANUÁR 18.

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 25.880.000,-FT



Kollár Zoltán
Építőmérnök, Ingatlanszakértő
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,
Master of Science in Real Estate, műszaki ellenőr „É”, „M”
Igazságügyi Szakértő Értékbecslő
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.
Cg.sz.: 01-09-732686
Adószám: 13388348-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank
10102086-53069000-01000000

Józsefvárosi Gondnoki Kórház Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETLENKÉRT

Gódor László
Budapest, 2017.01.30. Igazságügyi szakértő

SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1088 Budapest, VIII. kerület, Szentkirályi utca 22-24., félemelet 1/A. ajtó alatti, 36594/0/A/6 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú, lakás ingatlan becstült piaci-, forgalmi értékének meghatározására.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2012 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

A piaci érték az IVSC/TEGoVA 2012 definíció szerint:

'A PIACI ÉRTÉK az a becstült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.'

Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.

A szakvélemény készítője igazolja, hogy a ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre. A szakvéleményben foglaltakat korlátozó feltételek határolják.

Az értékelés piaci forgalmi érték megállapítása céljából készült. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. A szakvéleményt más célra felhasználni nem lehet. A dokumentum részei vagy egésze nem hozható nyilvánosságra a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. Az értékelés érvényessége 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült:

1. Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kelleit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.
2. Az értékelés EVS 2012 és 2016 (Európai Értékelési Sztenderdek) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készült. A szakértő a lakás ingatlan nyilvántartás szerinti területét fogadta el valósnak
3. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. A szakértő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végez, ezért nem észlelhető vagy rejtett hibákért felelősséget nem vállal. A tulajdonos rendelkezésre bocsátotta az értékbecsléshez szükséges dokumentációt és információkat, azt feltételezzük, hogy a rendelkezésre bocsátott adatok helyesek és pontosak.
4. A tulajdonos tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a tulajdonostól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, amelyek az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog akadályozhatnák.
5. A szakértő nem vállal felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért. A szakértő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes ingatlan-nyilvántartás szempontjából rendezett állapotra vonatkozóan értékeli.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2017.01.04.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz lakás részlet.



3.1 Az ingatlan elhelyezkedése, jellemzői, leírása**Ingatlan környezete**

Kerületi lokáció	Palota-negyed
Házon belüli lokáció	félemeleti
Környező épületek	Lakóházak (4 szintes lakóházak, alul üzletek)
Infrastrukturális ellátottság	Teljes
Megközelíthetőség	Aszfalt Közúton
Parkolási lehetőség	Közterületen, utcán
Közlekedési lehetőség	villamos, trolibusz
Utca jellemzői	Aszfaltozott

A telek jellemzői

Telek mérete	2136 m ²
Telek fajlagos értéke	102 e Ft/m ²
Tulajdonhányad	161/10000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad	34,39 m ²
Telek jellemzői	Sík, téglalap
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos

Az épület jellemzői

Építés éve	1900 körül
Építési mód	Hagyományos
Felújítottság	Felújítás alatt, nagyfelújítás
Lakószintek száma	4 szintes (földszint + 3 emelet)
Közös tulajdonú területek	Alapító okiratban felsorolt területek

Ház szerkezetek jell.	Anyaga , minősége	Műszaki állapot
Alapozás	Kő	Felújítandó
Szigetelés	Korabeli	Felújítandó
Falazat	Hagyományos falazott téglaszerkezet	Felújítandó
Födémek	Acél gerenda téglaboltozat	Felújítandó
Válaszfalak	Tégla	Felújítandó
Lépcsők	Műkő	Felújítandó
Függőfolyosók	Műkő	Felújítandó
Homlokzat	Vakolt, festett homlokzat	Felújítandó
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	Felújítandó
Tetőszerkezetek	Lapos	Felújítandó
Tető héjalás	Cserép	Felújítandó
Felvonó	nincs	
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos	Felújítandó

2

5

A tulajdon jellemzői

Terület	57 m ²
Komfort fokozat	Komfortos
Szobaszám	1 szoba
Félszoba	1 félszoba
Tájolás	Udvari ablak
Benapozottság	Sötét
Zajosság	Csendes

Lakás szerkezeti, jellemzői	Anyaga , minősége	Műszaki állapot
Nyílászárók	fa szerkezetű	Felújítandó
Szoba burkolat	parketta	Közepes
Helyiségek burkolata	Kerámia járólap	Felújítandó
Fal burkolatok	vakolt festett	Felújítandó
Fűtés/melegvíz forrása	konvektor	Felújítandó
Közmű vezetékek	villany, víz, csatorna, gáz	Felújítandó
Egyéb jellemzők, megjegyzés	Jelenleg lakható, beázások vannak több helyen a tetőről	Teljesen felújítandó

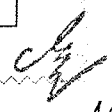
Lakás jellemzői- szöveges kiegészítés

A ház Józsefvárosban a Palota negyedben található, a Rákóczi útra merőleges utcában. A ház sarokház, a Bródy Sándor és Szentkirályi sarokház, a háznak a Szentkirályi utca felé van egy beugró udvar része. A környék tipikus belvárosi Palota negyed környék, az utca keskeny. Közel van a Pázmány Péter és Semmelweis Egyetem. Az utca forgalmas.

A ház 4 szintes. A ház kapualjában van egy ajtó, onnan nyílik két lakás. A bejárati ajtó után egy előtérbe jutunk. Fel kell 4 lépcsőt menni, utána egy folyosórészen jobbra felfelé van egy hosszú lépcső. A lakórészhez ez a majd egy szintkülönbséget felfelé menő lépcső vezet. A lépcsővel egy térben lehetett csak kényszermegoldásként kialakítani a konyhát. A konyhából nyílik a fürdőszoba villanybojleres vízmelegítővel. A lakást a földszinti részen lévő parapet kazán fűti.

A lakás szobához is lépcsőzni kell néhányat lefelé, az előtérből nyílik egy félszoba, a nagy szobából ma másik félszoba. A lakás csak kapualjból közelíthető meg és a föl és lefelé vezető lépcsők nehezítik meg az ott lakást. A lakásban a falak a mennyezet sarkánál végig repedtek, vakolást és festést fel kell újítani. A lakás sötét, nem süt be a nap, állapota felújítandó.

A lakás területe a tulajdoni lapon 57 m².

ÉRTÉKELÉS, SZÁMÍTÁSOKPiaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Páronkénti összehasonlítás: Budapest, VIII. kerületében az ingatlan környezetében elhelyezkedő hasonló adottságú lakóingatlanok piaci adatait hasonlítjuk össze az alábbi táblázatban:

Település	Fekvés/utca	Funkció	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, 8.ker.	Szentkirályi	téglalakás	44	24 990 000	567 955
Budapest, 8.ker.	Szentkirályi	téglalakás	61	30 000 000	491 803
Budapest, 8.ker.	Szentkirályi	téglalakás	68	33 500 000	492 647
Budapest, 8.ker.	Szentkirályi	téglalakás	73	36 400 000	498 630
Budapest, 8.ker.	Szentkirályi	téglalakás	48	23 700 000	493 750
Budapest, 8.ker.	Szentkirályi	téglalakás	90	62 000 000	688 889
Budapest, 8.ker.	Szentkirályi	téglalakás	53	29 000 000	547 170
Budapest, 8.ker.	Szentkirályi	téglalakás	89	46 400 000	521 348
Budapest, 8.ker.	Szentkirályi	téglalakás	95	44 000 000	463 158
Budapest, 8.ker.	Szentkirályi	téglalakás	66	34 000 000	515 152
Átlag:					528 050
Medián					498 630
Korrektív tényezők					
Kínálati korrekció				közepes	-2%
Épület műszaki állapota alapján				közepes/felújítandó	0%
Albetét közművei alapján				parapet kazán	0%
Albetét műszaki állapota alapján				felújítandó	-5%
Egyéb 1.:				belső lépcsős	-5%
Egyéb 2.:				repedések	-2%
Korrektív tényezők összesen:					-14%
Korrigált fajlagos ár:					454 123
Javasolt fajlagos ár Ft/m ² :					454 000
Budapest, 8.ker.	Szentkirályi		57		25 878 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A lakásingatlant Budapest, VIII. kerületének az ingatlan környékén lévő ingatlanok piaci kínálatából válogatott lakásokkal hasonlítottuk össze. A lakások piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése alapján az átlaghoz képest - 14 %-os korrekciót ad eredményül. A felújítás alatti ház jelen állapota értékcsökkentő, a jövőbeli állapota értéknövelő tényező. A becslés érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A piaci adathalmaz összehasonlító adatok elemzése alapján

A 1088 Budapest, VIII. kerület, Szentkirályi utca 22-24. félemelet. 1/A ajtó alatti,
36594/0/A/6 helyrajzi számú ingatlan értéke
25,88 millió Ft.

Értékelt ingatlan: 1088 Budapest, VIII. ker., Szentkirályi utca 22-24., félemelet 1/A. ajtó, Hrsz. 36594/0/A/6

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A becült érték kialakításánál a piaci összehasonlító elemzésből számított, korrigált értéket tekintjük relevánsnak és mértékadónak.

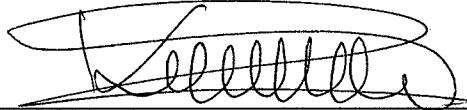
Becült piaci érték:

A 1088 Budapest, VIII. kerület, Szentkirályi utca 22-24. félemelet. 1/A ajtó alatti, 36594/0/A/6 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadot képező lakás ingatlan és hozzá tartozó telekhányad ingatlan becült piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

25.880.000,- Ft, azaz huszonötmillió-nyolcszáznyolcvanezer forint

Budapest, 2017. 01.18.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.
Cg.sz.: 01-09-732686
Adószám: 13388343-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank
10102088-53069000-01000000



Kollár Zoltán

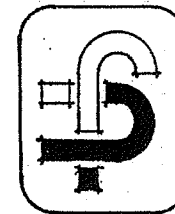
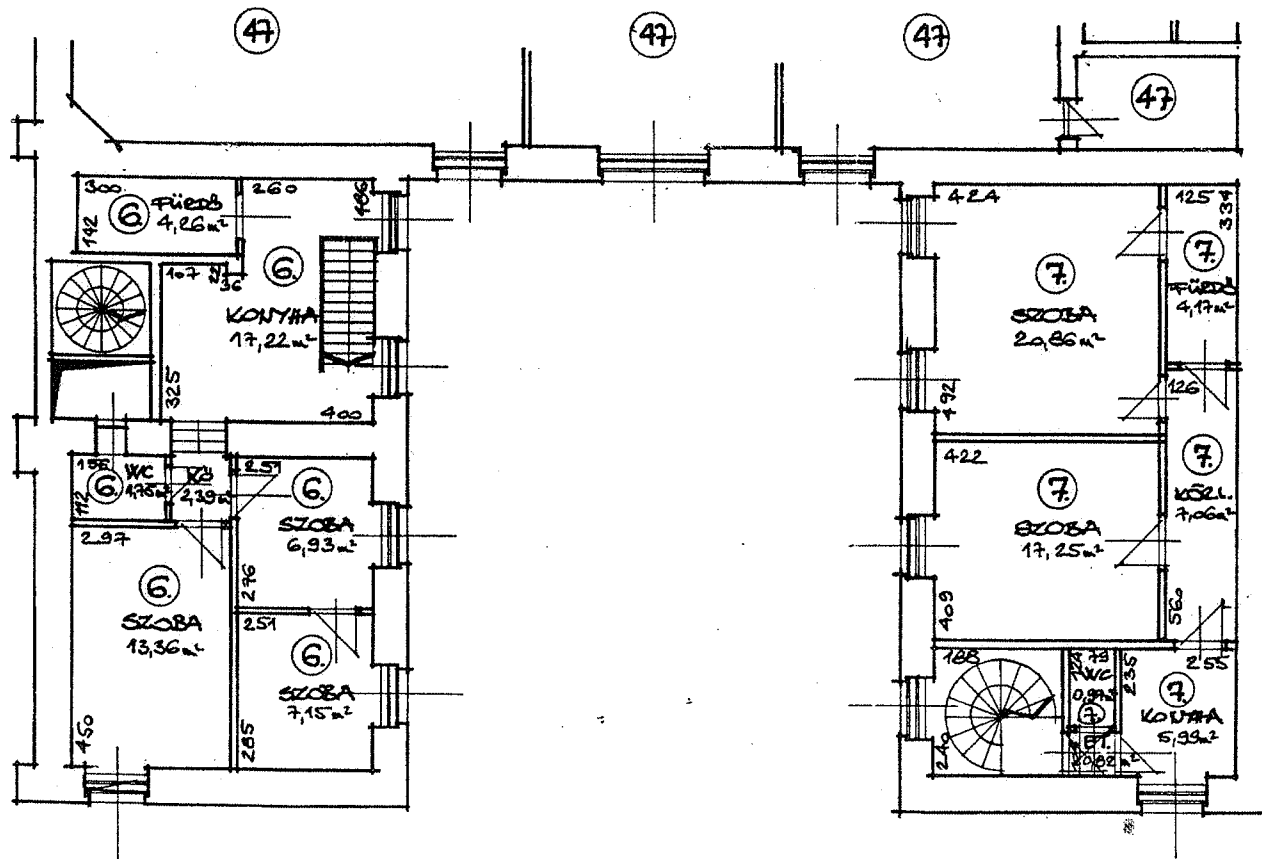
Építőmérnök, Mérnök-közgazda
Okleveles Ingatlanszakértő, Master of Science in Real Estate
Egyetemi Szakmérnök Okleveles Ingatlanszakértő
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,
Igazságügyi Szakértő Ingatlan-értékbecslő
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

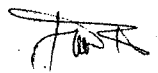
MELLÉKLETEK:


1. Tulajdoni lap másolat
2. Alapító Okirat részlet
3. Alaprajz félemelet
4. FOTÓK



8




FEHÉRVÁRI PÁL
 okl. építész-mérnök
 1141 BUDAPEST
 SZILÁGYSOMLYÓ UTCA 44/A.
 Tel.: 1-835-765


JÓZSEFVÁROSI INGATLANOK
 ÖNKORMÁNYZATI KEZELŐ
 VÁLLALATA
 Budapest, VIII. Ór u. 8.
 6.

BUDAPEST VIII. SZENTKIRÁLYI U 22-24.
 #RSZ: 36 534 1993. MÁRCIUS
LAKÓÉPÜLET ALAPTERÜLET
FELMÉRÉSE M=1:100
TELEMEVETI ALAPRAJZ

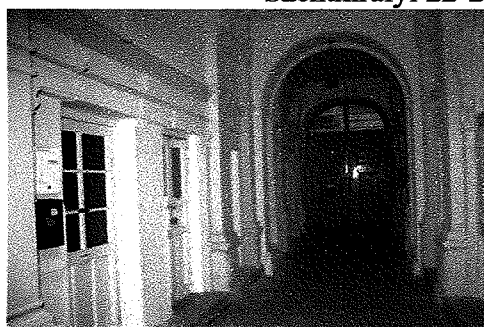
FOTÓK



Szentkirályi 22-24



Szerkirályi 22-24 udvar



Kapualj



Szomszédal közös előtér



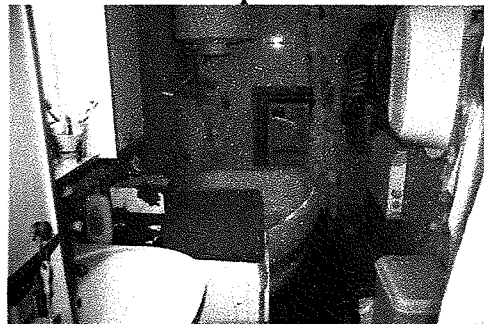
Bejárati előtér



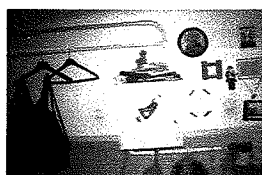
A lakórészhez lépcső



Konyha



Fürdő



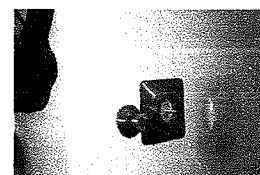
Gázóra



villanyóra



vízórák



15

FOTÓK



Szoba, lépcső



Szoba



ablak



szoba



Wc, mosdó



A lakórészen falhibák



repedések



belső lépcső

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	JOZSIF 10 (Kihézés)
---------------	--------------	---------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafokai út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/546925/2016

2016. 11. 25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36594/0/A/6 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII. KER. Szentkirályi utca 22-24. főemelet. ajtó:1/A. "Felülvívás alatt"
I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	ezsma: hányad	tulajdoni forma
lakás	57	1 2	161/10000	magán
Bejegyző határozat: 999982/1998/				

2. bejegyző határozat: 219523/1993/1993.11.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott felhatalmazások.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 219523/1993/1993.11.22
jogcím: 1991. évi XXVII. tv. 1. § 219523/1993/1993.11.22
jogcím: eredeti felvétel 219523/1993/1993.11.22
jogallás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[Handwritten signature]
17

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata /Ep., VIII. Őr u. 8./ a Fr. VIII. 1883.sz. tulajdoni lapon 36594 hrsz. alatt felvett, természetben a Fr., VIII. Szentkirályi u. 22-24. sz. alatt, 2136 m2 területű Főv. VIII. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mely alól kivételt képez a 47. sz. alhaték, mely a Magyar Állam tulajdonában, és a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet 1054. Ep. Zoltán u. 16. kezelésében van - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz. rendelet 2. §. /2/ bek. alapján a mellékelt alaprajzok szerint

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapszabály.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz. rendelet 5. §-a. és a Budapest Főv. VIII. ker. Önkormányzatának 14/1993. /V.18./ kelt határozata alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

./.

LVIII.	Légudvar:	1,90 m ² .
LIX.	Padlás feljáró:	4,80 m ² .
LX.	Pincei tároló:	48,49 m ² . /kizárólagosan a 47. albetét használatában/

A közös tulajdon 10000/10000 eszmei hányadból áll.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

- 1./ A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1.számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu, 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás, 40,27 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 115/10000 hányadrész.
- 2./ A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2.számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu, 1 szobából, előszobából, fürdőszobából, közlekedőből álló öröklakás, 34,95 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 100/10000 hányadrész.
- 3./ A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3.számmal jelölt fszt. 4. ajtószámu, 1 szobából, 1 félszobából, előszobából, konyhából, kamraszekrényből, fürdőszobából álló öröklakás, 41,64 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 119/10000 hányadrész.
- 4./ A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4.számmal jelölt fszt. 5. ajtószámu, 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás, 36,98 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 105/10000 hányadrész.
- 5./ A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5.számmal jelölt fszt. 6. ajtószámu, 1 szobából, konyhából álló öröklakás, 32,71 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 93/10000 hányadrész.
- 6./ A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6.számmal jelölt félemelet 1/a. ajtószámu, 1 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből álló öröklakás, 56,55 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 161/10000 hányadrész.

5. [REDACTED] tulajdonát képezi a tervrajzokon 5. számmal jelölt, 36594/A/5 hrsz.-on bejegyzett, **Budapest VIII., Szentkirályi u. 22-24.** [REDACTED] sz. alatti 1 szobás, 33 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 94/10000 tulajdoni hányad.
6. **A Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát képezi a tervrajzokon 6. számmal jelölt, 36594/A/6 hrsz.-on bejegyzett, **Budapest VIII., Szentkirályi u. 22-24. félemelet 1/a.** sz. alatti 1+2*1/2 szobás, 57 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 163/10000 tulajdoni hányad.
7. [REDACTED] tulajdonát képezi a tervrajzokon 7. számmal jelölt, 36594/A/7 hrsz.-on bejegyzett, **Budapest VIII., Szentkirályi u.** [REDACTED] sz. alatti 2 szobás, 57 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 164/10000 tulajdoni hányad.
8. [REDACTED] tulajdonát képezi a tervrajzokon 8. számmal jelölt, 36594/A/8 hrsz.-on bejegyzett, **Budapest VIII., Szentkirályi u.** [REDACTED] sz. alatti 2 szobás, 45 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 129/10000 tulajdoni hányad.
9. [REDACTED] tulajdonát képezi a tervrajzokon 9. számmal jelölt, 36594/A/9 hrsz.-on bejegyzett, **Budapest VIII., Szentkirályi u. 22-24.** [REDACTED] sz. alatti 2 szobás, 93 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 267/10000 tulajdoni hányad.
10. [REDACTED] tulajdonát képezi a tervrajzokon 10. számmal jelölt, 36594/A/10 hrsz.-on bejegyzett, **Budapest VIII., Szentkirályi u. 22-24.** [REDACTED] sz. alatti 2 szobás, 86 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 248/10000 tulajdoni hányad.
11. [REDACTED] tulajdonát képezi a tervrajzokon 11. számmal jelölt, 36594/A/11 hrsz.-on bejegyzett, **Budapest VIII., Szentkirályi u. 22-24.** [REDACTED] sz. alatti 1 szobás, 51 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 148/10000 tulajdoni hányad.
12. [REDACTED] tulajdonát képezi a tervrajzokon 12. számmal jelölt, 36594/A/12 hrsz.-on bejegyzett, **Budapest VIII., Szentkirályi u. 22-24.** [REDACTED] sz. alatti 1 szobás, 45 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 130/10000 tulajdoni hányad.
13. [REDACTED] tulajdonát képezi a tervrajzokon 13. számmal jelölt, 36594/A/13 hrsz.-on bejegyzett, **Budapest VIII., Szentkirályi u. 22-24.** [REDACTED] sz. alatti 1+1/2 szobás, 51 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 148/10000 tulajdoni hányad.
14. [REDACTED] tulajdonát képezi a tervrajzokon 14. számmal jelölt, 36594/A/14 hrsz.-on bejegyzett, **Budapest VIII., Szentkirályi u. 22-24.** [REDACTED] sz. alatti 1 szobás, 35 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 100/10000 tulajdoni hányad.
15. [REDACTED] tulajdonát képezi a tervrajzokon 15. számmal jelölt, 36594/A/15 hrsz.-on bejegyzett, **Budapest VIII., Szentkirályi u. 22-24.** [REDACTED] sz. alatti 1+1/2 szobás, 44 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 127/10000 tulajdoni hányad.
16. [REDACTED] tulajdonát képezi a tervrajzokon 16. számmal jelölt, 36594/A/16 hrsz.-on bejegyzett, **Budapest VIII.,**