

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.7. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 11-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása eseti döntés alapján – Budapest VIII. kerület, Magdolna utca [REDACTED]

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

Készítette: Hajnal Krisztina referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: ingatlan adatlap, értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Magdolna utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 34 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 47/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2001. május 8. napján határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött bérlővel, véglegesítés jogcímén. Előzményként bérlő 1996. július 17. napjától bírói ítélet alapján folytathatta bérleti jogviszonyát. Az ezt megelőző időszakban bérlő bérlőtársi jogviszonyban bérlelte tárgyi ingatlant.

Bérlő 2017. március 8. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz a lakás megvásárlása érdekében, melyet jelenleg is fenntart. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást. Bérlőnek 2017. szeptemberéig nem áll fenn bérleti díj tartozása Társaságunknál.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT II. és HVT V. területeket érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területekre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 22 albetétből álló társasházban 7 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 399/1.000 tulajdoni hányad tartozik.

Bérlő kérésére a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2017. augusztus 9-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 11.600.000 Ft értékben határozta meg (341.176 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Gódor László) 2017. augusztus 21. napján jóváhagyta.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca [REDACTED] szám alatti lakás vonatkozásában eseti döntés alapján történő elidegenítéshez, illetve a 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 bc) pontja alapján, a komfortfokozat szerint komfortos

[Handwritten signature]

komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz 6.380.000 Ft vételár megjelölése mellett.

A bérlő még nem nyilatkozott arról, hogy egy összegben vagy részletfizetéssel szeretné-e az ingatlant megvásárolni. A Rendelet 16. § (2) bekezdése alapján, ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A lakás értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételekhez 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 vagyonkezelő szervezet végzi el. A Rendelet 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 értékhartól 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 tulajdonából térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

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

A vételár megállapítását a Rendelet 16. § (1)-(3) bekezdései szabályozzák. A Rendelet 16. § (1) bekezdés bc) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyeden kívül elhelyezkedő komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 55 %-a.”

A Rendelet 16. § (2) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.”

A Rendelet 16. § (3) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a vételárat részletekben fizeti, de a vételárhátralékot 5 éven belül egy összegben megfizeti, a fennmaradó vételárrészre bérlőt 10 % kedvezmény illeti meg.”

A Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján: „A vételárból 5 % engedmény illeti meg a vevőt, ha a szerződés megkötését megelőző két éven belül állandó lakcímbejelentéssel a megvásárolni kívánt lakásban lakott és a szerződés megkötésekor:

a) nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, vagy

- b) saját háztartásában orvos szakértői bizottsági határozattal igazolt munkaképtelen, vagy korlátozottan munkaképes fogyatékkal élő eltartásáról gondoskodik, vagy
c) saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.”

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (IX.11.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca** [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 34 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 47/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan bérleti részére történő eladási ajánlat megküldéséhez, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés bc) pontjában meghatározottak szerint - az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 55 %-ával megegyező összegű – 6.380.000 Ft vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. szeptember 11.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 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, 2017. szeptember 5.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: HAJNAL KRISZTINA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DÁNADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

Magdolna utca [REDACTED]

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
SZ. M. 2017. március 08.		34	komfortos	1	értékbecslés szerint, komfortos
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:	
-	11.600.000 Ft		341.176 Ft	Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2017. augusztus 09. jóváhagyta: Mozaik 8 Kft., (Gódor László) 2017. augusztus 21.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 55%-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérleti jogviszony kezdete és jogcíme:
6.380.000 Ft	7 (22)	39,90 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2001. május 08. véglegesítés
Bérleti díj Ft/hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
6.344 Ft	szociális lakbér	12.220 Ft		megfelelő	

Handwritten signature



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Magdolna utca [redacted] lakás (Hrsz.: [redacted])

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Magdolna utca [redacted] (Hrsz.: [redacted]) szám alatti,
Önkormányzati tulajdonú [redacted] számú lakás forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. augusztus 9.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Magdolna utca [redacted] lakás (Hrsz.: [redacted])

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

[redacted]

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Magdolna utca [redacted]
Hrsz. : [redacted]

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlo : van ([redacted])
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: lakás
Épületen belüli elhelyezkedése	: földszinti (utcai)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna
Építési technológia	: hagyományos, tégl
Alapterület	: 34 m ²
Belmagasság	: 2,7 m
Eszmei hányad	: 47/1.000
Komfortfokozat	: komfortos
Lakóház telkének területe	: 1.164 m ²

Jószárművel Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETLENKÉ
Budapest, 2017. 08. 26. igazságügyi szakértő

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése
Értékelés fordulónapja : 2017. augusztus 9.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve	: 341.176,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve	: 11.600.000,- Ft azaz Tizenegymillió-hatszázezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 6.600.000,- Ft azaz Hatmillió-hatszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	: 8.100.000,- Ft azaz Nyolcmillió-egyszázezer forint

Budapest, 2017. augusztus 9.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22879026-2-41
0109-838684
Törőny Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbcselő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A [redacted] (1086 Budapest, Magdolna utca [redacted]) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Magdolna utca [redacted] szám alatti, [redacted] hrsz-ú önkormányzati tulajdonú [redacted] számú lakás értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs 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 alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. 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 alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. július 26.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. április 4.)
- Társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Budapest, VIII. ker.
Besorolás : belterület
Cím : Magdolna utca [redacted]
Helyrajzi szám : [redacted]
Megnevezése : lakás
Terület : 34 m²
Tulajdonos (ok) : VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek : -
Terhek : -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Magdolna utcában, a Szigetvári utca és a Koszorú utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közművesek. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Magdolna utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje : 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa : társasház
Építési mód : hagyományos, téglá
alapozás : sávalap, állapota nem ismert
szigetelés : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet : téglá szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet : acélgerendás, közepes állapotú
falazat : téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet : magastető, közepes állapotú
héjazat : cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés: kőporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtó és ablakok, ablakok fix fémráccsal védettek, gyenge-közepes állapotban
belső nyílászárók : faszerkezetű ajtók, gyenge-közepes állapotban
padozat, burkolat : beton, járólapp, pvc, parketta burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés: vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók: elektromos kályha, villanybojler,

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 1 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Magdolna utcában, a Szigetvári utca és a Koszorú utca között lévő társasház földszintjén található, a társasház kapualjából önállóan megközelíthető. A gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll.

A vizsgált ingatlan előszobára, fürdő+wc-re, konyhára, kamrára és szobára osztott, melyek belmagassága 2,7 m.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, parkettával és pvc-vel burkolt, közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler adja. A fűtést elektromos kályha biztosítja.

A szemle során az ingatlant [redacted] hasznosította.

Össességében a vizsgált ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Aapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
Előtér	4,55	100%	4,55
Konyha	5,61	100%	5,61
Fürdő+wc	3,80	100%	3,80
Kamra	1,61	100%	1,61
Szoba	18,35	100%	18,35
Összesen	33,92		33,92
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	33,92		33,92
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	34,00		34,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 34,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található lakások elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

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	Magdolna utca	Auróra utca		Horváth Mihály tér		József utca		Magdolna utca		Tolnai L. utca	
Épületen belüli elhelyezkedés		3.emelet		2.emelet		4.emelet		földszint		3.emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	34	30		46		56		49		33	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1900.	1920		1920		1920		1900		1916	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes áll.	tégla, felújított állapot		tégla, jó állapot		tégla, közepes áll.		tégla, jó áll.		tégla, jó áll.	
Eladási ár Ft-ban		12 400 000		19 800 000		16 900 000		18 900 000		10 800 000	
Eladás ideje		2017		2017		2017		2017		2017	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		413 333		430 435		301 786		385 714		327 273	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	hasonló	0%	nagyobb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		-15%		0%		-5%		-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		372 000		365 870		301 786		366 429		294 545	
A figyelembe vett súlysúlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	340 126										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	11 600 000	azaz Tizenegymillió-hatszázezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	8 100 000	azaz Nyolcmillió-egyszázezer forint									

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	1 164	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	1 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	47	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	55	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	120 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	6 600 000	azaz Hatmillió-hatszázezer forint

4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Magdolna utca [redacted] szám alatti, [redacted] hrsz-ú önkormányzati tulajdonú [redacted] sz. lakás jelenlegi piaci értékét:

11.600.000 Ft-ban,
azaz

Tizenegymillió-hatszázezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2017. augusztus 9.

G. Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-4141
Cg: 01-09-930664
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Handwritten signature and date: 17

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 valódiságát 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 értékbefolyásoló 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 2017. augusztus 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.



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Magdolna utca [REDACTED] lakás (Hrsz.: [REDACTED])

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasházi alapító okirat (részlet)
Társasházi szintrajz (részlet)
Fényképek
Térkép

Handwritten signature

TAKARNET v3.2	Felhasználó:	IDZ2840 (Kb(p4))
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes státuszok

Megrendelés szám: 8000004/162858/2017

2017.04.04

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: [REDACTED] helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Magdolna utca [REDACTED] "Eszőviznyálat"

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni Eo
megnevezés	m2	egyes/Eo		
lakás	34	1 0	47/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999999/1999/				

2. Bejegyző határozat: 80086/1994/1994.03.02

Tárgyszám:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott jogok.

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 80086/1994/1994.03.02

jogi eredet: felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

HRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Sógó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest, VIII. ker. MAGDOLNA u. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTO OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társas-
házakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft
/ 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 32/1965
/ IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak
alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII.
ker. 919 tulajdoni lapon 35509 helyrajzi szám alatt nyilvántartott
1164 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker.
MAGDOLNA u. [] sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizá-
rólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok önkormány-
zati Kezelő Vállalata (Bpest, VIII. Ö. u. 18.) kezelésében lé-
lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előír
sai, a Józsefvárosi önkormányzat számú kijel
határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezése
szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek minden kori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesítettelekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1164 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

[Handwritten signature]

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdon kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakó célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbi szerint:

- 1./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal lölt, a természetben a " [REDACTED] sz." alatti 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 34 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

47 / 1.000 hányad

- 2./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal lölt, a természetben a " [REDACTED] sz." alatti 1 szoba, félszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 45 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

63 / 1.000 hányad

- 3./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal lölt, a természetben a " [REDACTED] sz." alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 24 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

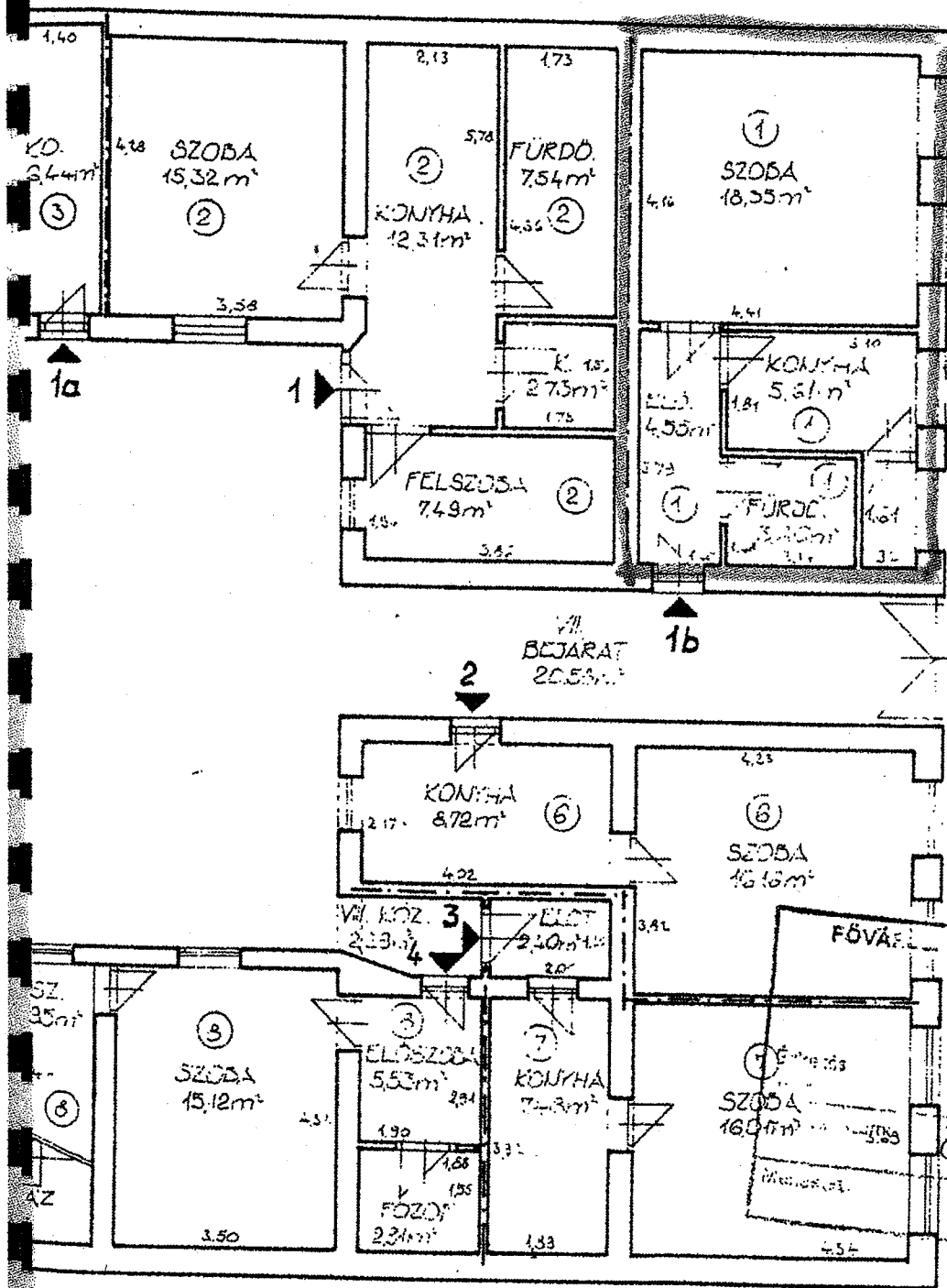
33 / 1.000 hányad

- 4./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal lölt, a természetben a " [REDACTED] sz." alatti 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 33 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

45 / 1.000 hányad

- 5./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal lölt, a természetben a " [REDACTED] sz." alatti 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 39 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

53 / 1.000 hányad



MAGDOLNA UTCA

1994 MAR 0 2

80086

URBS KFT BP. VII. WESSELÉNYI U. 41.

BP. VIII. MAGDOLNA U. 1993 XII.

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ 1:100

KÉSZITETTE: FARKAS ZOLTÁN

1086 Budapest, Magdolna utca [redacted] lakás Hrsz.: [redacted]



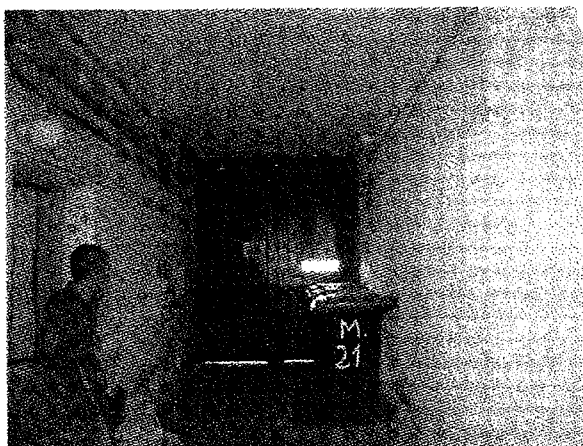
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



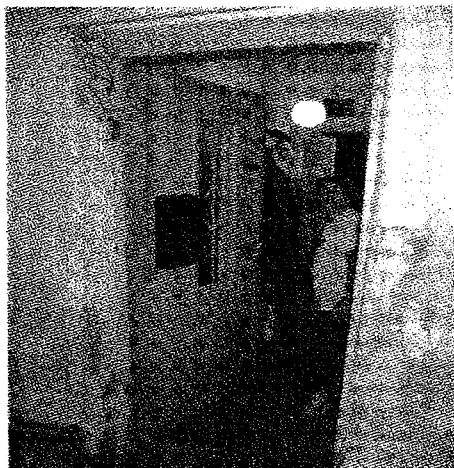
A társasház kapualja



A társasház udvara

2017. július 26.

1086 Budapest, Magdolna utca [REDACTED] lakás Hrsz.: [REDACTED]



A vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba



Fürdő+wc



Villanybojler



Konyha



2017. július 26.

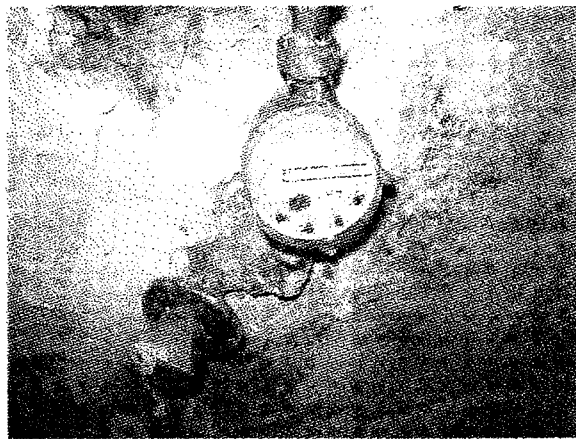
Handwritten signature

1086 Budapest, Magdolna utca

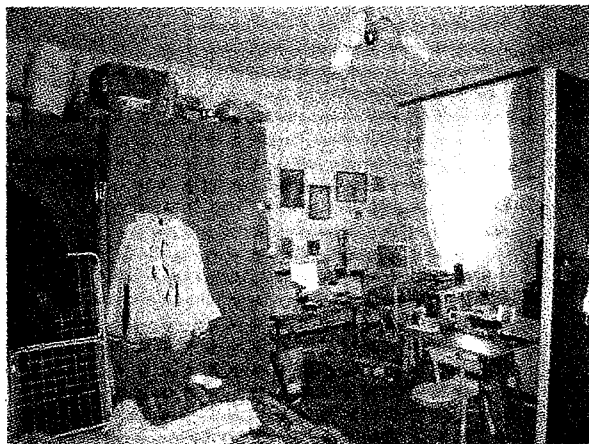
kás Hrsz.:



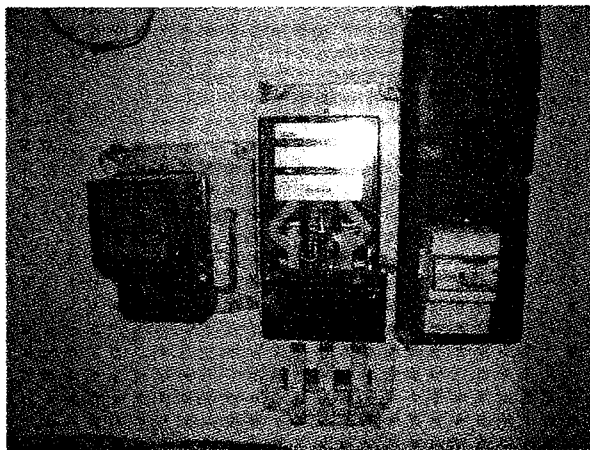
Kamra



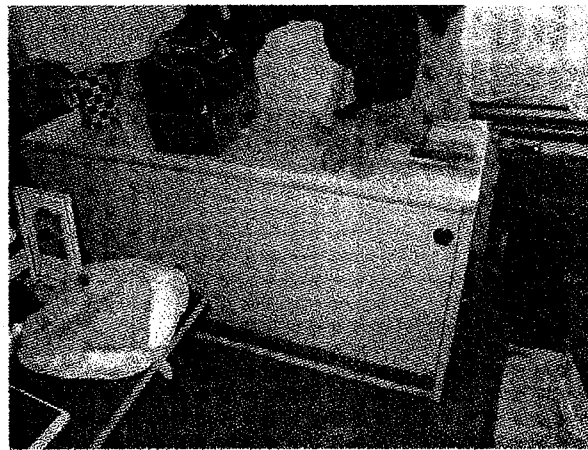
Vízóra



Szoba



Villanyóra



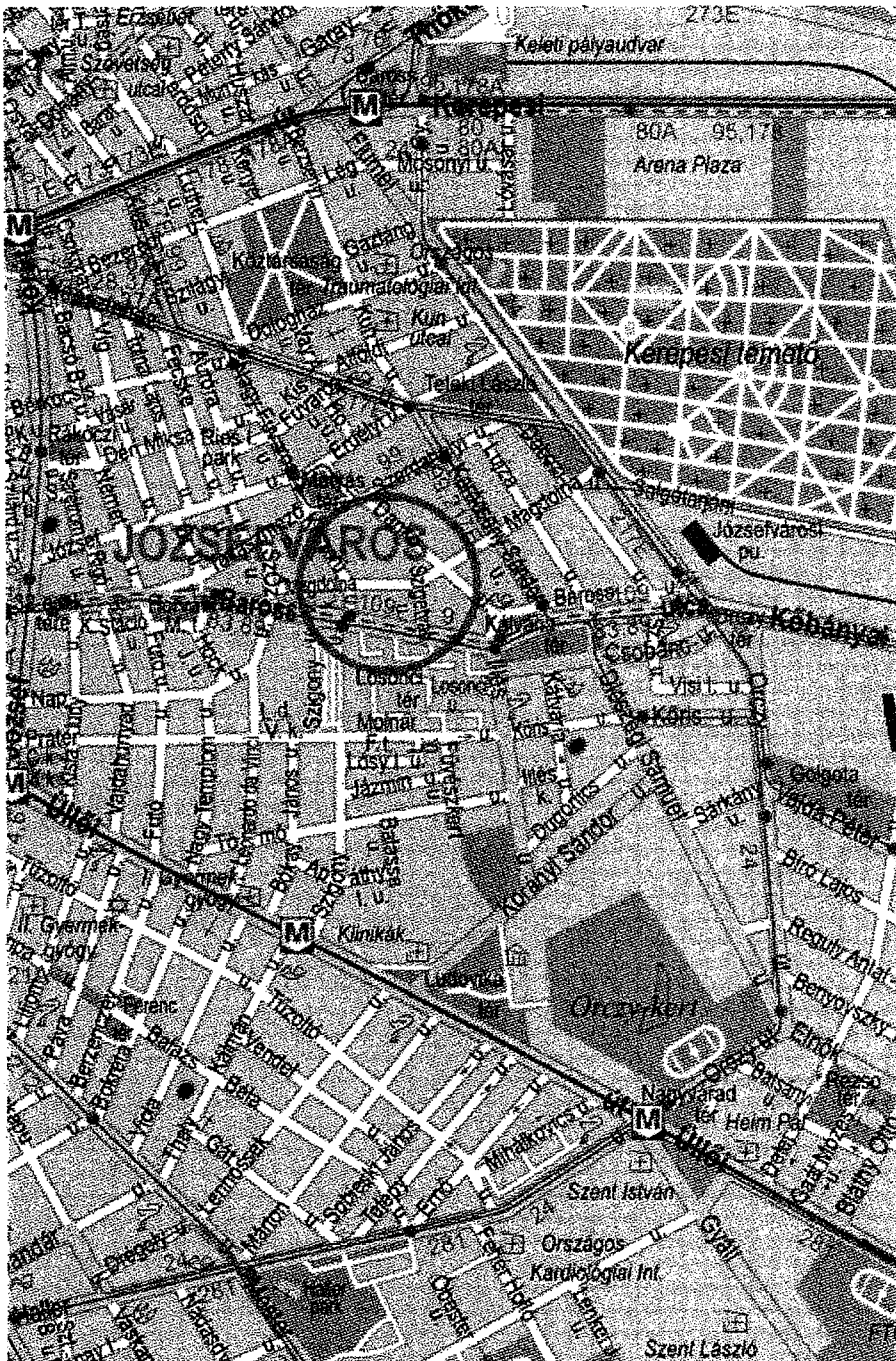
Elektromos kályha

Jw

2017. július 26.

Térkép

Budapest, VIII. ker. Magdolna utca



21

