

3./36.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2019. december 18-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás
elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: ingatlan adatlap, értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, (tulajdoni lapon ajtó 3.) szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 26 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 45/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1985. március 22. napjától határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött K.Fné bérlővel.

Bérlő 2015. március 30. napján benyújtott vételi kérelmét a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 533/2015. (V.27.) számú határozatával jóváhagyta és hozzájárult a lakás értékesítéséhez, amelyről szóló értesítést, eladási ajánlatot bérlő 2015. június 9-én átvette, de az ajánlati kööttség határidején belül adásvételi szerződést nem kötött.

Bérlő 2019. augusztus 16. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz a lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj és közüzemi számlák megfizetéséről szóló nullás igazolásokat.

Bérlő 2019. december 3-án nyilatkozott arról, hogy hozzájárul, hogy elővásárlási jogát nagykorú gyermeke, K.I. gyakorolja, aki a lakást részletfizetéssel kívánja megvásárolni, oly módon, hogy szeretne előre 15 % előleget fizetni és a fennmaradó összeget 15 éves időtartam alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten fizetné meg. Bérlő haszonélvezeti jogot alapít. Bérlőnek közüzemi- és bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A lakás elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 12 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú albetét van – jelen előterjesztés tárgyát képezi-, amelyhez 45/1.000 tulajdoni hányad tartozik.

Bérlő kérésére a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2019. október 24-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 18.210.000 Ft értékben határozta meg (fajlagosan: 700.385 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2019. november 21. napján fenti összegben jóváhagyta.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (1) bekezdés bc) pontja alapján, a

Handwritten signature and mark.

vételár a Palotanegyeden kívül eső a valóságos komfortfokozat szerint összkomfortos, komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz tárgyi lakás tekintetében 10.015.500 Ft. A vételár megfizetésére a 15 % előleg: 1.502.325 Ft megfizetését követően egyenlő, havi 54.783,- Ft összegű törlesztőrészletekben kerülne sor 15 év alatt.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, ... szám alatti lakás a bérlő gyermeke részére történő elidegenítéséhez, a bérlő hasznélvezei jogának fenntartásával, az elkészült forgalmi értébecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet fenti rendelkezései alapján 10.015.500,- Ft összegű vételár megjelölése mellett, azzal a kikötéssel, hogy az Önkormányzat javára a vételár hátralék erejéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

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 bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a közös költség fizetési kötelezettség jelen esetben megszűnik. Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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 az 500 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.

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)-(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 komfortfokozatú lakás esetén a forgalmi érték 55 %-a.”

A Rendelet 16. § (8) bekezdése alapján: „Ha a bérlő a lakás vételárát részletekben kívánja megfizetni, az Önkormányzat a részletfizetésre 15 év időtartamot biztosít.”

A Rendelet 16. § (10) bekezdése alapján: „Az Önkormányzat a vételár részletekben történő megfizetése esetére évi 2 % szerződéses kamatot köt ki.”

A Rendelet 16/A. § (1) bekezdése alapján: Ha a bérlő a vételárat 16. § (8)-(9) bekezdése alapján részletekben fizeti meg az Önkormányzat részére, a törlesztő részletei egyenlő mértékűek, amelyek a 16. § (10) bekezdés szerinti kamatot is tartalmazzák.

A Rendelet 16/A. § (3) bekezdése alapján: A 16/A. § (1) bekezdés alapján kötött adásvételi szerződés esetén a vételárrészletek összege nem lehet kevesebb az adásvételi szerződés megkötésének napján a bérlő által fizetett lakbér összegénél.

A Rendelet 16/A. § (4) bekezdése alapján a bérlő jogosult előtörlesztésre. Ha a bérlő a lakás vételárhátralékának teljes összegét a részletfizetési kedvezmény lejárta előtt, a szerződés megkötésétől számított 10 éven belül megfizeti, akkor az alábbiak szerint illeti meg kedvezmény:

- a) a szerződéskötés évében, valamint az azt követő naptári évben 10 %;
- b) a szerződéskötés évétől számított második naptári évtől kezdődően a kedvezmény mértéke az a) pontban meghatározott mértékhez viszonyítva évi 1 százalékponttal csökken.

A Rendelet 18. § (5) bekezdése alapján: „A fennmaradó vételár rész megfizetésnek biztosítékként a vevő által megvásárolt lakásra az Önkormányzat javára jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni és az ingatlan-nyilvántartásba első ranghelyre bejegyeztetni.”

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

HATÁROZATI JAVASLAT

..../2019. (XII.18.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület, helyrajzi számon nyilvántartott, 26 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 45/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás értékesítéséhez a bérlő gyermeke részére, az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték (18.210.000,- Ft) 55 %-ának alapul vételével, azaz 10.015.500,-Ft vételár közlésével, a jelenlegi bérlő haszonélvezeti jogának fenntartása mellett.
- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott vételár 15 %-ának megfizetését követően fennmaradó 8.513.175 Ft vételárhátralékot 15 év alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten, havi egyenlő mértékű, 54.783,-Ft összegű részletekben kerüljön megfizetésre, azzal a kikötéssel, hogy a vételár hátralék erejéig az eladó javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre, továbbá a bérlővel 1985. március 22. óta fennálló bérleti jogviszony – vevő tulajdonjogának, haszonélvező haszonélvezeti jogának földhivatali bejegyzésével egyidejűleg – megszűnik.
- 3.) hozzájárul a határozat 1-2.) pontjai szerint bérlő részére holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzéséhez a bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg.
- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.)-3.) pontjai szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint adásvételi szerződés megkötésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


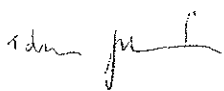
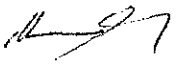
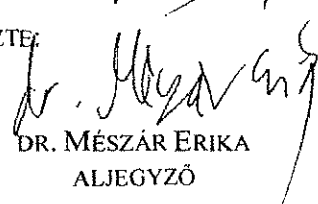

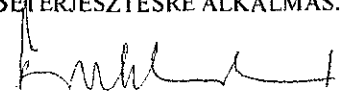
Határidő: 1., 2., 3. pont esetében 2019. december 18., 4. pont esetében 2020. február 15.

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, 2019. december 11.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	MEZEI IRÉN REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 JÓVÁHAGYTA:
 CZUKKERNÉ DR PINTÉR ERSZÉBET JEGYZŐ	VERES GÁBOR A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet: _____

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	
K. Fné 2019. augusztus 16.		26	komfortos	1	
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		fajlagos ár:		
-	18.210.000 Ft		700.385 Ft/ m ²		Gri
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 55 %-a alapján):	Önkormányzati albetétek száma (összes alb. száma)	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlő
10.015.500 Ft	1(12)	4,50 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	
Bérlési díj Ft/ hó	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:			
11.640 Ft	költségelvű lakbér	15.780 Ft / hó			

R



GRIFTON
Property

1

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker.,
Önkormányzati tulajdonú _____ számú lakás forgalmi értékéről
alatti,



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. október 24.

JW

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker.

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Kopcsik Ferenc

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó :
Hrsz. :

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 26 m²
Belmagasság : 2,99 m
Eszmei hányad : 45/1000
Kömfokozat : komfortos
Lakóház telkének területe : 577 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. 10. 24.

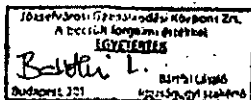
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 700.385-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 18.210.000- Ft
azaz Tízennyolcmillió-kettőszáztízezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 5.200.000,- Ft
azaz Ötmillió-kettőszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 12.750.000,-Ft
azaz Tizenkettőmillió-hétyszáztvenezer forint

Budapest, 2019. október 24.

Készítette:

2019 NOV 21



Grifton Property Kft. Toronyi Ferenc
1139 Budapest, Váci út 95. Ingatlanforgalmi értékelő
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664 Névjegyék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

(1082 Budapest,) megbízta a Grifton Property
Kft.-t a 1082 Budapest, zámú
lakás értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi érték és likvidációs érték 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. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.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 : 2019. szeptember 26.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. 10. 22.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1082 Budapest
Helyrajzi szám	
Megnevezése	: lakás
Terület	: 26 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII: KER. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Nap utcában, a Vajdahunyad utca és a Kisfaludy utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nap utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1920-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl sávalap
szigetelés	: szigetelőlemez, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, megfelelő állapotban
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotban
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotban
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotban
héjazat	: pala- és bitumenes lemez fedés, közepes állapotban
külső felületképzés:	köporos vakolat, megfelelő állapotban

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, fix fémráccsal védett, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, gyenge-közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, metlachel, parkettával burkolt, gyenge-közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, falak, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók:	villanybojler, gázkonvektor

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1920-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Nap utcában, a Vajdahunyad utca és a Kisfaludy utca között lévő társasház földszintjén található, a társasház udvaráról önállóan megközelíthető. Villany, víz, csatorna, gáz közművekkel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszobára, főzőfülkére, fürdőszobára és 1 szobára osztott, melyek belmagassága 2,99 m. A főzőfülkéből egy ajtó nyílik a légudvarra, onnan rendszeresen ázik az egész lakás.

Faszerkezetű a bejárati ajtó és az ablak, az ablak fix fémráccsal felszerelt, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, a vizes helyiségekben metlachelivel, a szobákban parkettával burkolt, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek az előszobában, vakoltak, festettek, csempézettek a vizes helyiségekben, vakoltak, festettek, a szobában, gyenge állapotúak.

A használati meleg vizet villanyboiler adja. A fűtést gázkonvektor biztosítja.

Az ingatlant a szemle során : hasznosította.

Az ingatlan összességében gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingyen helyiség</i>	
Előszoba	3,40
Főzőfülke	1,40
Fürdőszoba+wc	4,10
Szoba	17,40
Összesen	26,30
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	26,30
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	26,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 26,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben talált megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adat					
		1		2		3	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám		Baross utca		Futó utca		Nap utca	
Épületen belüli elhelyezkedés		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan hasznos összterülete	26	28		42		33	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1920.	1895		1921		1920	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes áll.	tégla, felújított állapot		tégla, jó állapot		tégla, átlagos áll.	
Eladási ár Ft-ban		19 900 000		35 000 000		23 100 000	
Eladás ideje		2019		2019		2019	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		710 714		833 333		700 000	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	nagyobb	5%	hasonló	0%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmvévek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		-5%		-5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		639 643		791 667		665 000	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		700 247					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		18 210 000				azaz T ₁₂	
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		12 750 000				azaz T ₁₂	

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	577	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	1 000	
A betétre jutó eszmei hányad	45	
A betétre jutó telekhányad (m ²)	26	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	200 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	5 200 000	<i>azaz Ötmillió-kettőszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest Nap utca 20. szám (35618/0/A/3 hrsz) alatti földszint 3. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

19.060.000 Ft-ban,

azaz

Tizenkilencmillió-hatvanezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. október 24.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679028-2-41
Cg.: 01-09-938664



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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

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

Az értékelés időpontja 2019. október 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.

MELLÉKLETEK

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

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

Oldalszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/497379/2019

2019. 10. 22.

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület

helyrajzi szám

1002 BUDAPEST VIII. KER.

1:1

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület esobák száma
m² egység/Éf1

szükséghányad

tulajdoni form

lakás

26

1 0

45/1000

Állami

Bejegyző határozat: 999988/1999/1999.02.12

törzshatározat: 185852/1/1997/97.11.10

lakás

26

1 0

45/1000

Önkormányzati

Bejegyző határozat: 185852/1/1997/1997.11.10

2. bejegyző határozat: 500008/201/1998/98.01.04

főnyelvény

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

H.É.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzshatározat: 185852/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 10085/1974/1974.01.18

törzshatározat: 185852/1/1997/97.11.10

jogcím: Államosítás 4741/1952/1952.03.28

jogcím: eredeti felvétel 83140/1989/1989.09.04

jogcím: eredeti felvétel 10085/1974/1974.01.18

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törzshatározat: 185852/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 10085/1974/1974.01.18

törzshatározat: 185852/1/1997/97.11.10

jogcím: Államosítás 4741/1952/1952.03.28

jogcím: eredeti felvétel 83140/1989/1989.09.04

jogcím: eredeti felvétel 10085/1974/1974.01.18

jogállás: kezelt

név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Batthyány utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 105852/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Batthyány utca 65-67.

H.É.S.Z.

VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

TULAJDONILAP 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

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM TENDŐKELNEZIK

42 eredetivel megegyezik
216
Főv. VIII. ker. 1991. 1. 24.
Ingatlankezelő Vállalat
8. sz. Tervezési és Építési Osztály

T Á R S A S H Á Z T U L A J D O M T A L A P Í T Ó

O K I R A T

1981. 11. 4.

I. 83140

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Pótvárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /1082. Budapest, VIII. Haros u. 65-67./ a 32/1969/IX.30./Korm.sz.rendelet 2.§./1/ bekezdésében foglaltak alapján a háziingatlanok elidegeítése érdekében a Budapest. VIII. kerület 1022. számú tulajdoni lap 35618 brzánu 577 m² kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Pótvárosi VIII. kerület Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben a Budapest VIII. kerület Nap.u.20. szám alatti ingatlan a mellékelt tervrajz alapján társasossá válik.

A társasosság lakásai és helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr. valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örökltatásokat és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve adevő személyi tulajdonába adja át, azzal, hogy a mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba maradó részek :

- | | |
|----------|---|
| I. Telek | 577 m ² |
| II. | Alap és felmenő falak, kémények, pillérek, szellőző |
| III. | Közös részek záródó burkolattal |
| IV. | Tetőszerkezet és héjalás |
| V. | Hídgereszt szerkezetek, lakatosszerkezetek |
| VI. | Külső hőszigetelés és lábazat |
| VII. | Épület körüli udvari járda |
| VIII. | Tégla kerítés az udvar hátsó vonalában |

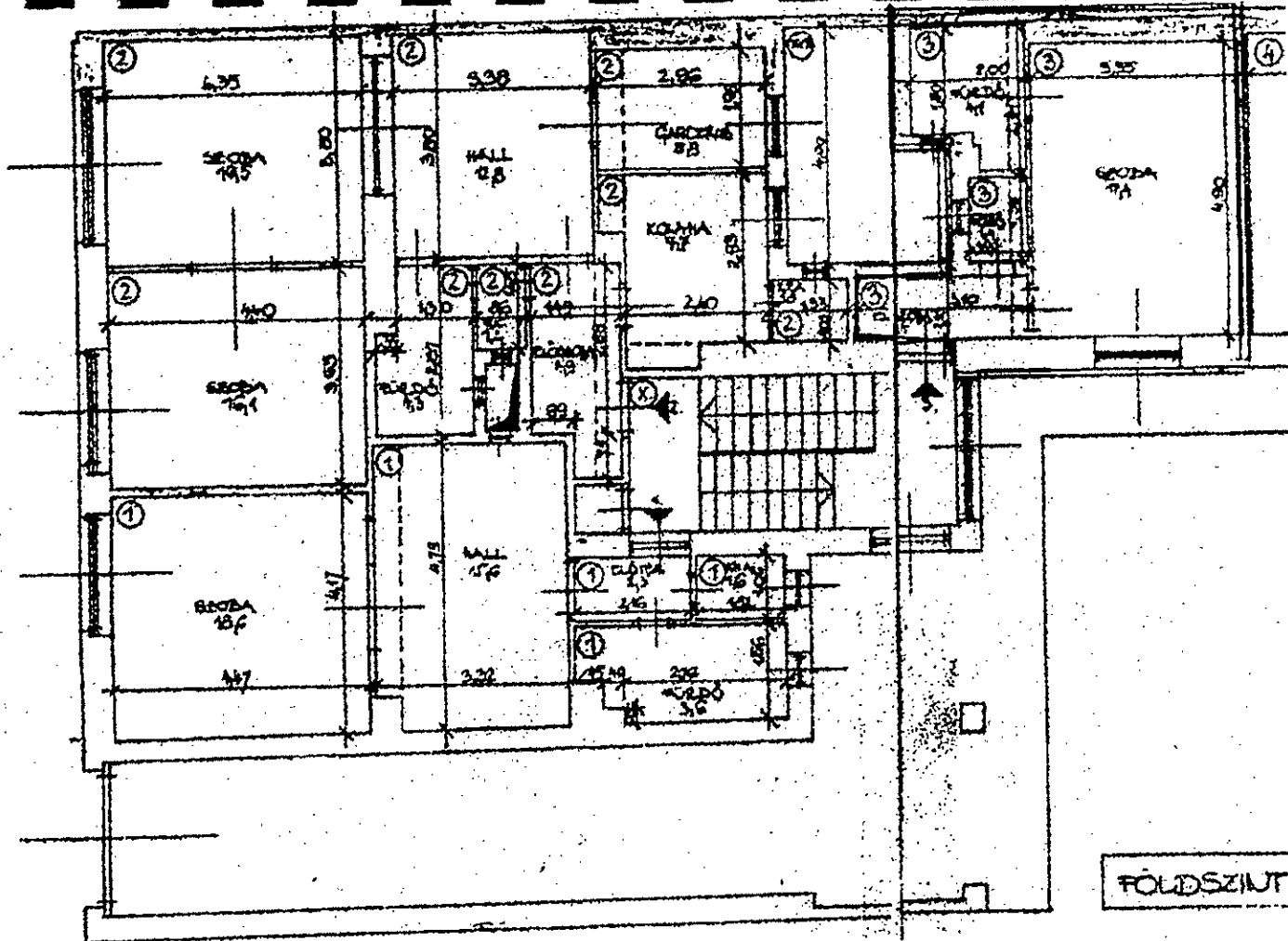
- II. Bejárati kapualj, kocsiáthajtó
- I. Lépcsőház
- XI. Fűgőfolyosók
- XII. Pincei árolóhelyiségek
- XIII. Óvdhaly
- XIV. Pincei közlekedő
- XV. Mosakonyha és szárító
- XVI. Méréóra, fűlkék
- XVII. Padlásterek
- XVIII. Világító udvarok
- XIX. Angolakna
- XX. Víz alapvezetékek és külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XXI. Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XXII. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig
- XXIII. Gáz alap és fűszállítóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig

B. Külön tulajdon

A tulajdonosoké külön tulajdonban kerülnek, mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotórészei a I-XXIII. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyონrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszereléseit az alábbiak szerint:

1. A Magyar Állam tulajdonát képezi az 1. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 1. számmal jelölt Nap u.20. földszint 1. ajtószámu Bröklakás, amely áll egy szoba, hall, előtér, konyha, fürdőszoba, alapterülete 41,70m². Az Bröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 71/1000-ed rész tartozik.
2. A Magyar Állam tulajdonát képezi a 2. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 2. számmal jelölt Nap u.20. földszint 2. ajtószámu Bröklakás, amely áll 2 szoba, hall, előszoba, konyha, kamra fürdő, WC, garderoob, alapterülete, 70,80m². Az Bröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 120/1000-ed rész tartozik.
- 3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 3. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 3. számmal jelölt Nap u.20. földszint 3. ajtószámu Bröklakás, amely áll egy szoba, előszoba, fűzőfülke, fürdő, alapterülete 20,30 m². Az Bröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 45/1000-ed rész tartozik.
- 4./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 4. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 4. számmal jelölt Nap u.20. földszint 4. ajtószámu Bröklakás, amely áll egy szoba, előtér, konyha, kamra fürdőszoba, alapterülete 34,20 m². Az Bröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 58/1000-ed rész tartozik.

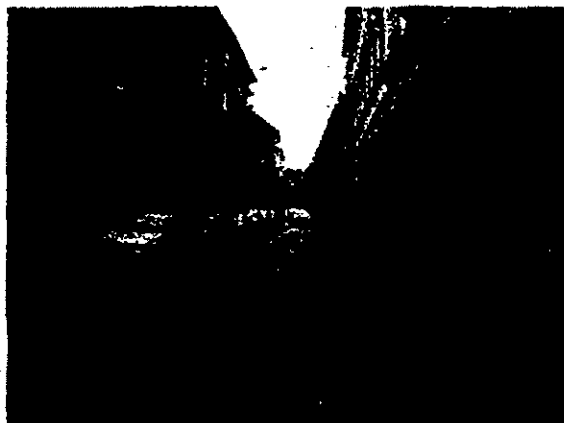
- 5./ A Magyar Állam tulajdonát képezi az 5. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 5. számmal jelölt Nap u.20. I.emelet 1. ajtószámu Brüklakás, amely áll kettő szoba, egy félszoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdő, WC. alapterülete: 84,90 m². Az Brüklakáshoz a közösségben álló vagyონrészekből 144/1000-ed rész tartozik.
- 6./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 6. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 6. számmal jelölt Nap u.20. I.emelet 2. ajtószámu Brüklakás, amely áll egy szoba, egy félszoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdő, WC. alapterülete: 62,50 m². Az Brüklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 106/1000-ed rész tartozik.
- 7./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 7. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 7. számmal jelölt Nap u.20. I.emelet 3. ajtószámu Brüklakás, amely áll egy szoba, előszoba, fürdőszoba, alapterülete: 26,30 m². Az Brüklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 45/1000-ed rész tartozik.
- 8./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 8. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 8. számmal jelölt Nap u.20. I.emelet 4. ajtószámu Brüklakás, amely áll, egy szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba, alapterülete: 34,20 m². Az Brüklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 58/1000-ed rész tartozik.
- 9./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 9. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 9. számmal jelölt Nap u.20. III emelet 1. ajtószámu Brüklakás, amely áll kettő szoba, egy félszoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, alapterülete: 84,90 m². Az Brüklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 144/1000-ed rész tartozik.
- 10./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 10. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 10. számmal jelölt Nap u.20. II.emelet 2. ajtószámu Brüklakás, amely áll egy szoba, egy félszoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC. alapterülete 62,50 m². Az Brüklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 106/1000-ed rész tartozik.
- 11./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 11. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 11. számmal jelölt Nap u.20. II.emelet 3. ajtószámu Brüklakáshoz, amely áll, egy szoba, előszoba, fürdőszoba, alapterülete: 26,30 m². Az Brüklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 45/1000-ed rész tartozik.
- 12./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 12. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a tervrajzon 12. számmal jelölt Nap u.20. II.emelet 4. ajtószámu Brüklakás, amely áll egy szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba, alapterülete: 34,20 m². Az Brüklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 58/1000-ed rész tartozik.



A LAKÁS		A KÖLÖZ TEL.-I MŰTÖSÉG		TULAJDONI HÁLYAD
SZÁMA	ALAPTERÜLET SZÁMA	HR. SZÁMA	HR. SZÁMA	
752.1	41,7 M ²	①	35618 / A-1	71 / 1000
752.2	70,0 M ²	②	35618 / A-2	120 / 1000

CIM	BP. V.
TÁRGY	TÁRS
MÉRŐ: FC	

1082 Budapest,

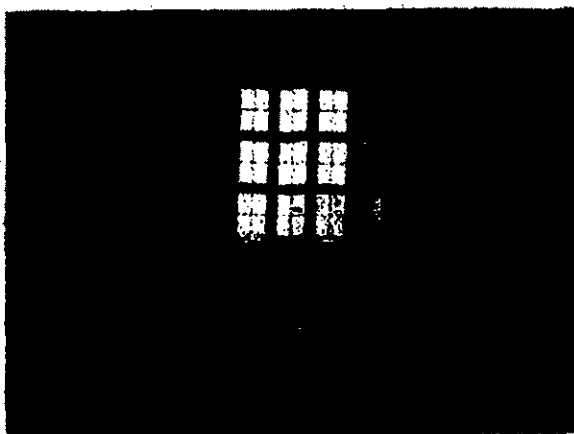


Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata

A társasház bejárata



A társasház kapualja

Társasház udvara

2019. szeptember 26.

Handwritten notes and a signature in the bottom right corner, including the number '27'.

1082 Budapest,



Vizsgált ingatlan bejárata



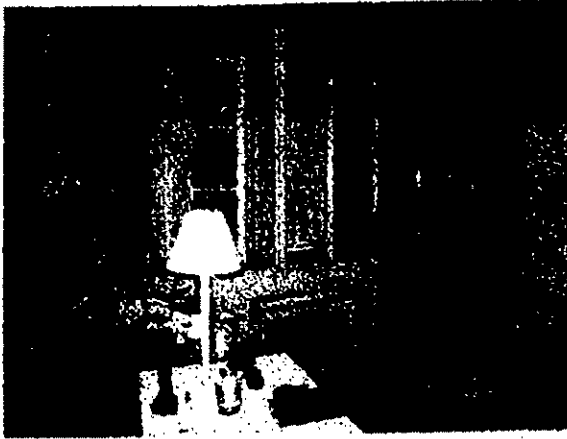
Előszoba, főzőfülke



Konyhából kijárat a légudvarra, szoba

2019. szeptember 26.

1082 Budapest,



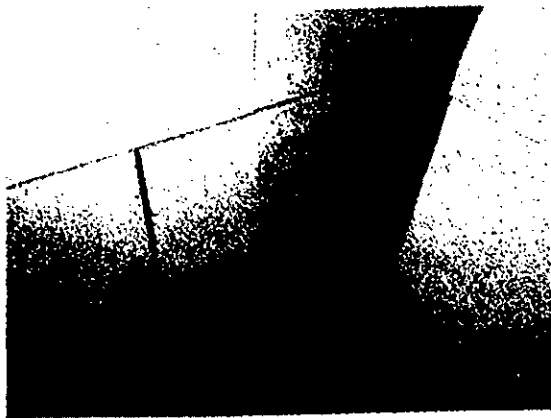
Szoba



Fürdőszoba



WC



Csempe és vakolatleválás, vizesedés

2019. szeptember 26.

1082 Budapest,

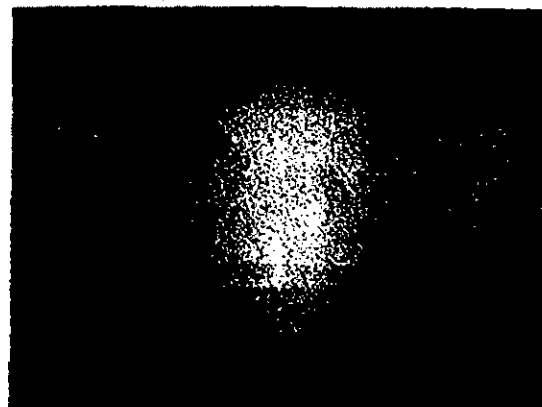
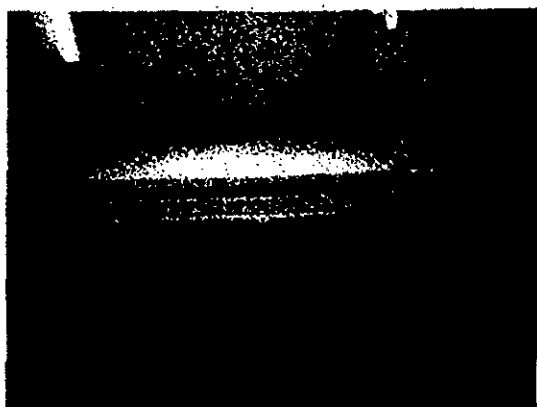


Fürdőszobai salétromos fal, vizesedés



Villanyóra

Gázóra



Gázkonvektor

Villanybojler

2019. szeptember 26.

LB