

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. január 29-i ülésére

**Tárgy: Javaslát 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, nyilatkozat

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, szám alatti, helyrajzi számon
nyilvántartott, 23 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, a közös tulajdonból
hozzátartozó 135/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros
VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1986. október 31. napján
határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött K. A. bérlővel bérbeadás jogcímen.

Bérlő 2019. november 27. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz a lakás
megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti
díj és közüzemi díjakról szóló nullás igazolást.

Bérlő 2020. január 20-án nyilatkozott arról, hogy a lakást részletfizetéssel kívánja megvásárolni,
15 éves időtartam alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten. Továbbá szeretne élni a szociális
helyzet alapján meghatározott 5 % kedvezménnyel, mivel igazoltan nyugdíjszerű rendszeres
szociális ellátásban részesül és több mint 2 éve állandó lakcímbeljelentéssel a megvásárolni kívánt
lakásban lakik.. Bérlőnek közüzemi- és bérleti díj tartozása jelenleg nincs.

A lakás elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek
nincs akadálya. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található
lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság
elidegenítésre kijelölte.. Az 56 albetétből álló társasházban 5 db önkormányzati tulajdonú albetét
van, amelyhez 938/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Bérlő kérésére a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2019. december 10-én elkészítette a
lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a komfort nélküli komfortfokozatú lakás forgalmi
értékét 12.980.000 Ft értékben határozta meg (fajlagosan: 564.348 Ft/m²). A megállapított
forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2019. december 19. napján
fenti összegben jóváhagyta.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.)
önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (1) bekezdés ba) pontja alapján, a
vételár a Palotanegyeden kívül elhelyezkedő, a valóságos komfortfokozat szerint komfort nélküli

A Rendelet 16/A. § (3) bekezdése alapján: A 16/A. § (1) bekezdés alapján kötött adásvételi szerződés esetén a vételár részletek 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.”

A Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján: „A vételárból 5 % engedmény illeti meg a vevőt, ha a szerződés megkötését megelőző két éven belül állandó lakcímbeljelentéssel 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.”

A zárt ülés elrendelésének lehetősége Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) alpontján alapul. Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben több, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 2. pontja szerint minősülő személyes adat található, amelyből a szerződő magánszemély vagyoni és szociális helyzetére lehet következtetni, javasolt jelen napirendi pont zárt ülés keretében történő tárgyalása.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2020. (I.29.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

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

A.) 1.) **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII. kerület,** szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 23 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 135/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a bérlő K.A. részére történő eladási ajánlat megküldéséhez - az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték (12.980.000 Ft) 20 %-ának alapul vételével, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított 5 % kedvezmény alkalmazásával, azaz 2.466.200 Ft vételár közlésével.

2.) hozzájárul ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott vételár 15 év alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten, havi egyenlő mértékű, 15.870 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. A bérlővel 1986. október 31. óta fennálló bérleti jogviszony – vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzésével egyidejűleg – megszűnik.

3.) 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: az 1-2. pont esetében 2020. január 29., a 3. pont esetében 2020. március 10.

B.) **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület, . szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 23 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 135/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a bérlő K.A. részére történő eladási ajánlat megküldéséhez .

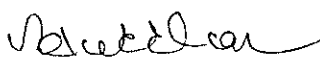
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2020. február 15.

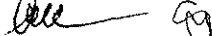
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2020. január 22.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

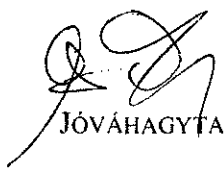
LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS. 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. MESZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:
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.A. 2019. november 27. | | 23 | komfort nélküli | 1 | |
| Értékbecslésben meghatározott adatok | | | | | |
| Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege | Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték: | | fajlagos ár: | | |
| - | 12.980.000 Ft | | 564.348 Ft/ m ² | | Gri |
| Egyéb adatok | | | | | |
| Vételár (forgalmi érték 20 %-a alapján, 5 % kedvezménnyel): | Önkormányzati albetétek száma (összes alb. száma) | Önkormányzati tulajdoni hányad | Eladást kizáró feltétel fennáll-e: | Elidegenítés kezdeményezése | Bérlő |
| 2.466.200 Ft | 56 (6) | 9,38% | IGEN/ <u>NEM</u> | önkormányzat által/bérlő által | |
| Bérleti díj Ft/ hó | Bérleti díj mértéke: | | Közös költség: | | |
| 4.369 Ft | költségelvű lakbér | | 7.407 Ft/hó | | |

R

GRIFTON
Property

1

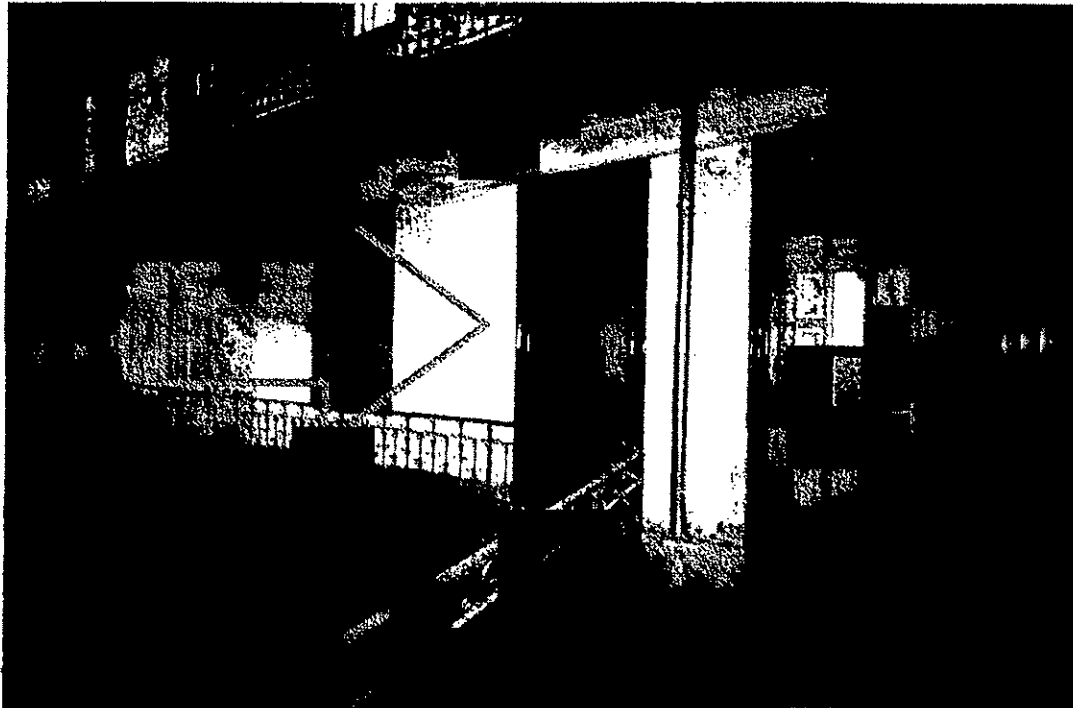
Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker.,

lakás (Hrsz.:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker.
Önkormányzati tulajdonú

, szám (hrsz.) alatti,
számú lakás forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. december 10.

B

R

GRIFTON
Property 2

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker... lakás (Hrsz.:

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Magánszemély

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

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

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Ker. Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van (magánszemély)
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSEG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : emelet (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 23 m²
Belmagasság : 3,6 m
Eszmei hányad : 135/10.000
Körfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 870 m²

ÉRTÉKELÉS

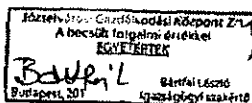
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. 12. 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 564.348-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **12.980.000,- Ft**
azaz *Tizenkettőmillió-kilencszáznyolcvanezer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.900.000,- Ft
azaz *Egymillió-kilencszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : **9.090.000,-Ft**
azaz *Kilencmillió-kilencvenezer forint*

Budapest, 2019. 12.10. Készítette:

2019 DEC 19.



Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

(1083 Budapest,) megbízta a **Grifton Property Kft.-t**
a 1083 Budapest, i, számú 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 értendő.

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. december 06.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. 08. 09.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

JW

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|--|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : 1083 Budapest, |
| Helyrajzi szám | : |
| Megnevezése | : lakás |
| Terület | : 23 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, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, az Illés utcában, a Práter utca és a Tömő utca között lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasház, intézményi és üzleti célú ingatlanok találhatók. A földszinten és az alagsorban többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közművesített. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Illés utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|--|
| Építés ideje | : 1910-es évek |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, tégl |
| alapozás | : tégl sávalap, állapotáról nincsen tudomásunk |
| szigetelés | : nincs, vagy utólagos, állapotáról nincsen tudomásunk |
| tartószerkezet | : tégl szerkezet, meghibásodás nem látható |
| födém szerkezet | : acélgerendás födém, átlagos állapotban |
| falazat | : tégl szerkezet, átlagos állapotú |
| tetőszerkezet | : magas tető, közepes állapotú |
| héjazat | : cserépfedés, átlagos állapotú |
| külső felületképzés: | köporos vakolat, átlagos állapotban |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|--|
| külső nyílászárók | : faszerkezetű ajtó és ablak, jó-közepes állapotúak |
| belső nyílászárók | : faszerkezetű ajtó, közepes állapotú |
| padozat, burkolat | : beton, pvc, hajópadló burkolat, gyenge állapotban |
| belső felületképzés: | vakolt, festett, csempézett, tapétázott falak, gyenge állapotúak |
| gépészet, hőleadók: | - |

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker.,

lakás (Hrsz.:

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1910-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan az Orczy-negyed elnevezésű városrészben, az Illés utcában, a Práter utca és a Tömő utca között lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Gáz kivételével minden közművel rendelkezik. Az ingatlanban nincs fürdőszoba és wc.

A vizsgált ingatlan előszoba+konyhára, és 1 szobára osztott, melyek belmagassága 3,6 m.

A faszerkezetű bejárati ajtó és ablak, jó-közepes állapotúak. Belső ajtó faszerkezetű, közepes állapotú. A padozat beton, az előszobában pvc, a szobában hajópadlóval burkolt, gyenge-közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek az előszobában, vakoltak, festettek, csempézettek, festettek a szobában, gyenge-közepes állapotúak. A szobában penészesedés látható. A fűtést elektromos hőszugárzó biztosítja.

Az ingatlant a szemle során I 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>Ingatlan helyiségei</i> | |
| Előszoba+Konyha | 8,52 |
| Szoba | 14,88 |
| Összesen | 23,40 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²) | 23,40 |
| Tulajdoni lapszerinti terület (m ²) | 23,00 |

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 23,0 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 adatok | | | | | |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|
| | | 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 | | Dugonics utca | | Diószeghy S. utca | | Illés utca | |
| Épületen belüli elhelyezkedés | | 1.emelet | | 2.emelet | | 3.emelet | |
| Ingatlan hasznos összterülete | | 26 | | 31 | | 37 | |
| Komfortfokozata | komfort nélküli | komfortos | | komfortos | | komfortos | |
| Építés éve | 1910. | 1900 | | 1924 | | 1910 | |
| Szerkezet, állapot | Tégla, gyenge-közepes áll. | tégla, közepes állapot | | tégla, jó állapot | | tégla, közepes áll. | |
| Eladási ár Ft-ban | | 14 600 000 | | 23 400 000 | | 22 100 000 | |
| Eladás ideje | | 2019 | | 2019 | | 2019 | |
| Összehasonlító adat forrása | | Adatbázis | | Adatbázis | | Adatbázis | |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | | 561 538 | | 754 839 | | 597 297 | |
| Korrekciós tényezők | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | | Százalékos korrekció | |
| elhelyezkedés (1) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| ingatlan mérete (2) | | hasonló | 0% | nagyobb | 5% | nagyobb | 5% |
| használhatóság (3) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| közművek, komfortosság (4) | | jobb | -10% | jobb | -10% | jobb | -10% |
| műszaki állapot (5) | | jobb | -5% | jobb | -10% | jobb | -5% |
| ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6) | | hasonló | 0% | hasonló | 0% | hasonló | 0% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | -15% | | -15% | | -10% | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²) | | 477 308 | | 641 613 | | 537 568 | |
| A figyelembe vett súlyszámok | 100% | 20% | | 20% | | 20% | |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | 564 202 | azaz Tizenkettőm aza. | | | | | |
| Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke | 12 980 000 | | | | | | |
| Az ingatlan becsült likvidációs értéke | 9 090 000 | | | | | | |

V

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

| | | |
|---|------------------|---|
| Teleknagyság (m ²) | 870 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 135 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 12 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 160 000 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 1 900 000 | <i>azaz Egymillió-kilencszázezer forint</i> |

4.4 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 1083 Budapest, Illés utca 16. szám (36098/0/A/26 hrsz) alatti 1. emelet 20. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

12.980.000 Ft-ban,

azaz

Tizenkettőmillió-kilencszázyolcvanezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. december 10.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22670026-2-41
Cg.: 01-04-010001

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 értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

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

Az értékelés időpontja 2019. december 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.

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. "

Árkészlet (Hrsz.):

GRIFTON
Property

9

MELLÉKLETEK

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 53. IS19 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: 8000004/375250/2019
2019.08.09

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | személy hányad | tulajdoni form. |
|----------------------------------|---------------|---------------------------|----------------|-----------------|
| Lakás | 23 | 1 0 | 135/10000 | önkormányzat |
| Bejegyző határozat: 999986/1999/ | | | | |

2. bejegyző határozat: 65518/2/1994/1994.02.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címszámokban meghatározott tulajdoni részek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 65518/2/1994/1994.02.14

jogcím: 1991. évi LXXIII. tv. 65518/2/1994/1994.02.14

jogcím: eredeti felvétel 65518/2/1994/1994.02.14

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1459 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36098 hrsz-ú 870 m² alapterületű - természetben Bp.VIII. Illés u. 16. szám alatt található - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.par. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti

társasházzá

alakítja át.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. 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.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Sz
10.

Közös tulajdoni illetőségek

Közös illetőségű területek

| | |
|-------|--------------------|
| Telek | 870 m ² |
|-------|--------------------|

Pince

| | | |
|-------|---------------|-----------------------|
| I. | Pincerekeszek | 138,00 m ² |
| II. | Pince | 15,66 m ² |
| III. | Pince | 33,75 m ² |
| IV. | Pince | 15,87 m ² |
| V. | Pincerekeszek | 117,00 m ² |
| VI. | Pince | 14,00 m ² |
| VII. | Pince | 7,74 m ² |
| VIII. | Pince | 7,74 m ² |
| IX. | Pince | 59,68 m ² |
| X. | Pince műhely | 39,75 m ² |

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Pince összesen: | 449,19 m ² |
|-----------------|-----------------------|

Földszint

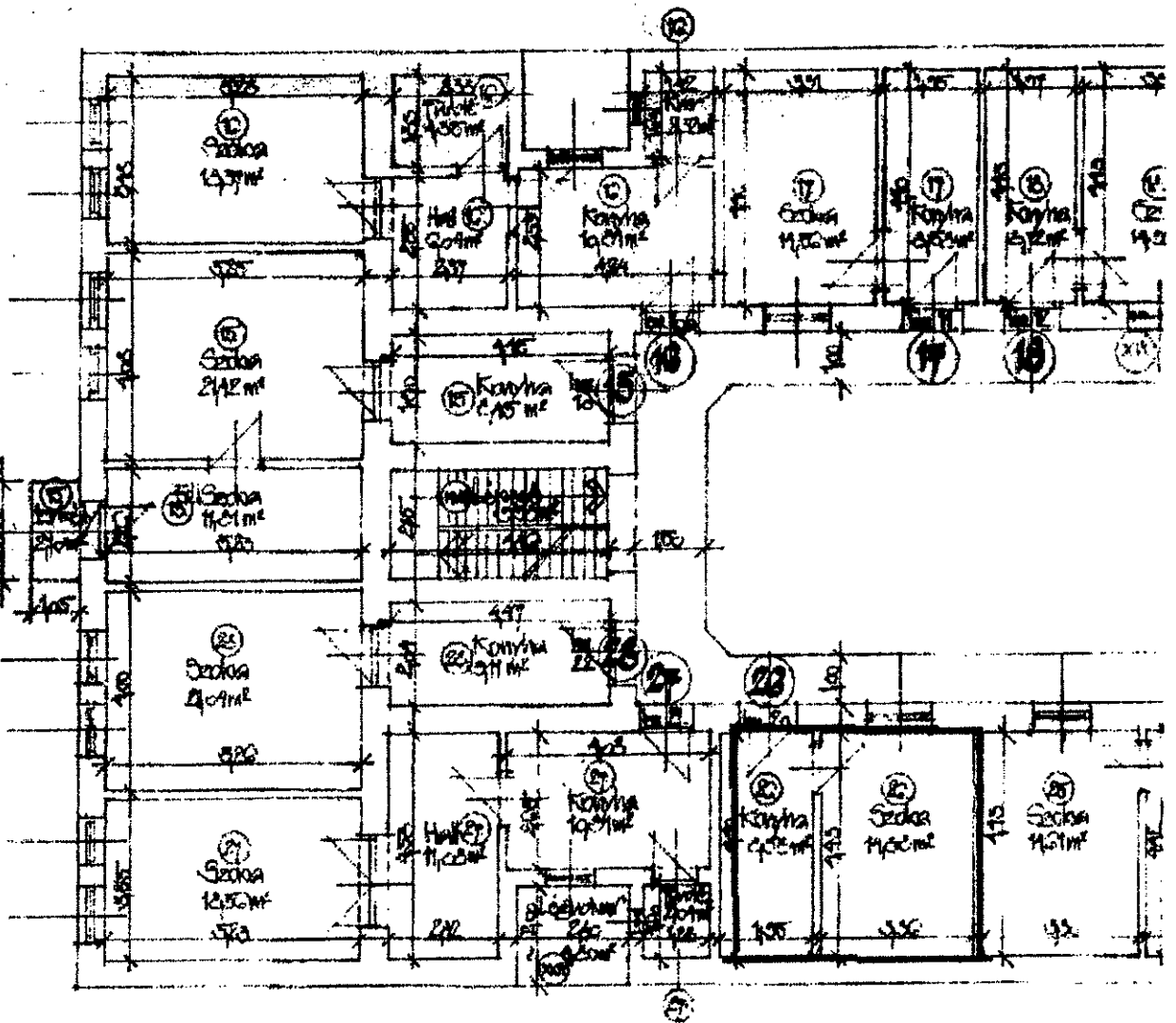
| | | |
|-------|---------------------|-----------------------|
| XI. | Kapualj + lépcsőház | 18,56 m ² |
| XII. | Udvar | 209,44 m ² |
| XIII. | Légudvar | 4,60 m ² |
| XIV. | Közös WC | 5,00 m ² |
| XV. | Közös WC | 11,10 m ² |
| XVI. | Lépcső | 9,00 m ² |
| XVII. | Légudvar | 7,74 m ² |

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Földszint összesen: | 265,44 m ² |
|---------------------|-----------------------|

JW

- 23./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 23. számmal jelölt Bp. VIII. Illés u. 16. I. em. 17. szám alatt található 32 m² alapterületű 1 és fél szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 187/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 24./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 24. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 24. számmal jelölt Bp. VIII. Illés u. 16. I. em. 18. szám alatt található 24 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás az I. emeleti közös WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 140/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 25./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 25. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 25. számmal jelölt Bp. VIII. Illés u. 16. I. em. 19. szám alatt található 23 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás az I. emeleti közös WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 135/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 26./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 26. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 26. számmal jelölt Bp. VIII. Illés u. 16. I. em. 20. szám alatt található 23 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás az I. emeleti közös WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó - vagyonrészekből 135/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

BUDAPEST VIII. KERÜLET ILLES UTCA 16



I. EMELET ALAPRAZ

I. emelet

- XVIII. lépcső
- XIX. függőfolyosó
- XX. kizáró sz.
- XXI. légudvar
- XXII. kizáró sz.
- XXIII. lépcsőház
- XXIV. légudvar

I. emelet összesen

1083 Budapest,

lakás Hrsz.:



Környezet, utca



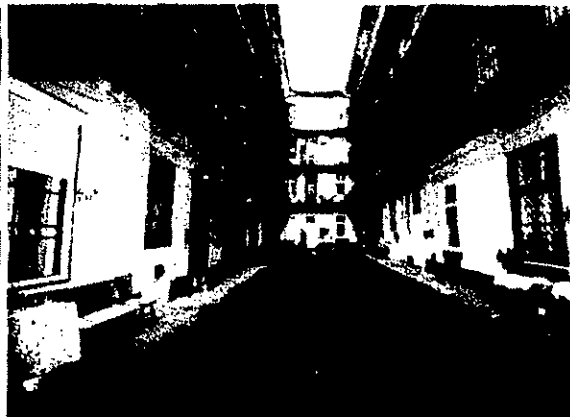
A társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapuja



A társasház udvara

2019. december 6.

20

1083 Budapest,

. lakás Hrsz.:



Társasház lépcsőháza



A vizsgált ingatlan udvari frontja



Bejárat



Szoba



Szoba



Konyha + előszoba

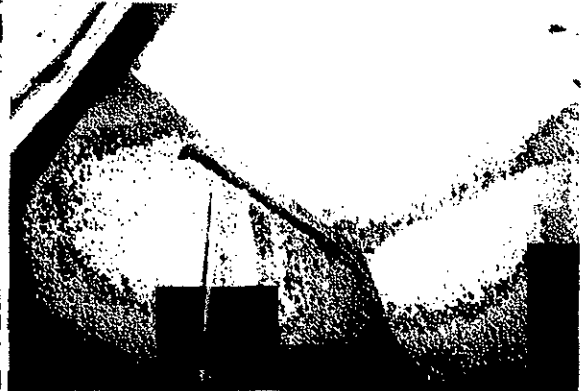
2019. december 6.

1083 Budapest,

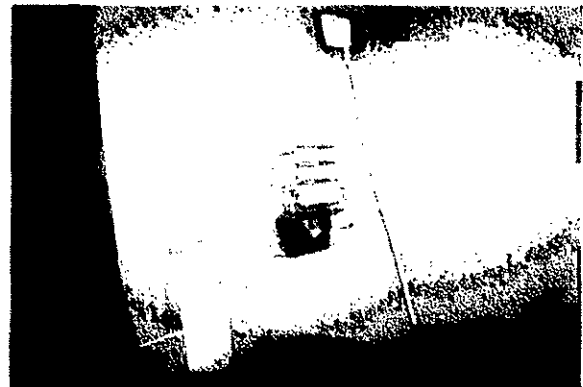
lakás Hrsz.:



Konyha + előszoba



Penészes mennyezet



Mosogató, Villanyóra



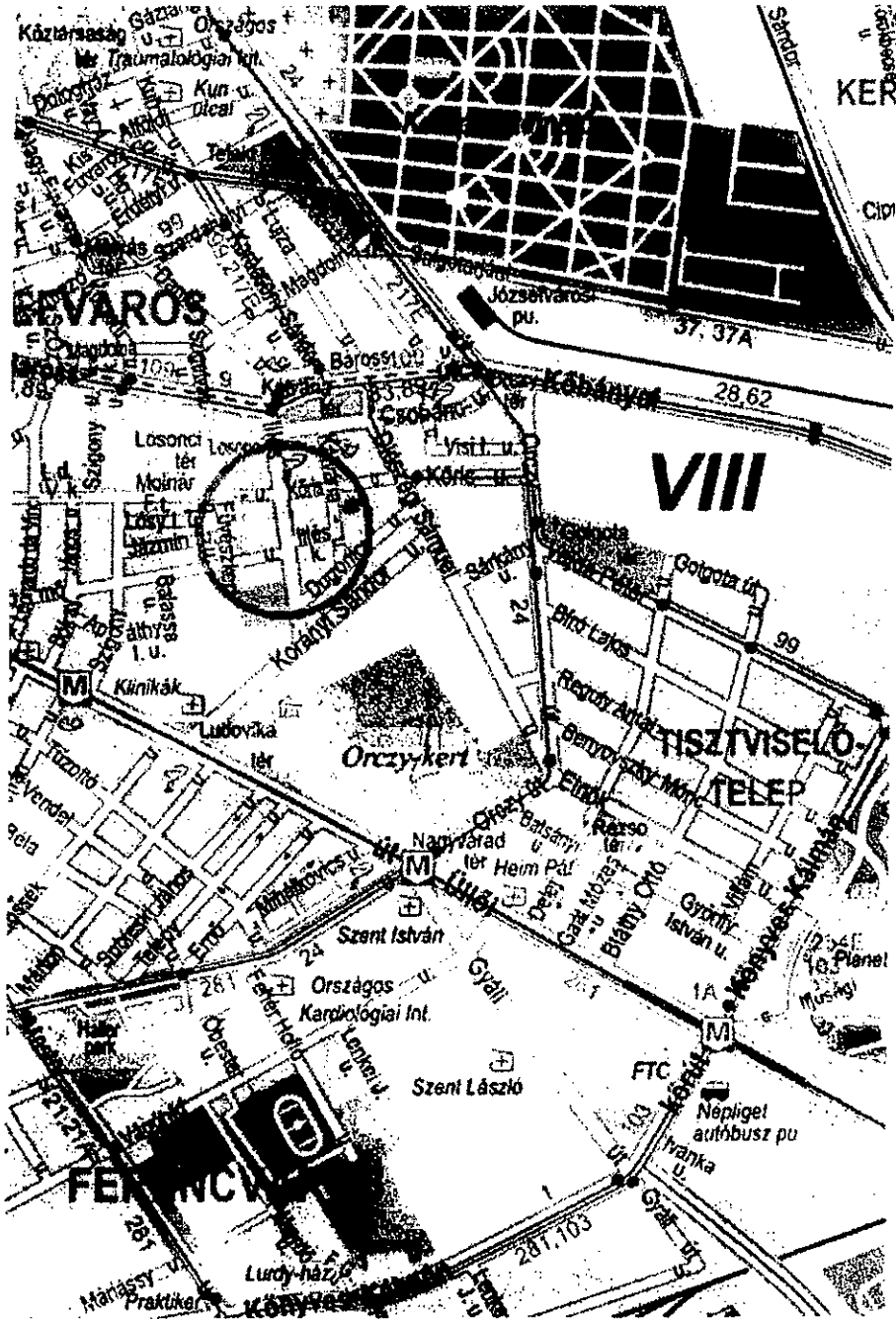
Vízóra

2019. december 6.

22

Térkép

Budapest, VIII. ker.



JW

NYILATKOZAT
LAKÁSBÉRLEMÉNY MEGVÁSÁRLÁSÁHOZ

Alulírott ezúton nyilatkozom, hogy
helyrajzi számú, Bp. VIII. szám alatti lakásbérleményem
megvásárlása iránt 2019. XI. 27. napján beadott vételi szándéknyilatkozatomat a
jóváhagyásra váró vételár ismeretében is fenntartom.

A vételárat az alábbi lehetőséget választva kívánom megfizetni:

1. *Egy összegben:* 10 % kedvezmény jár a vételárból
2. *Részletfizetéssel:*
 - ~~15 év időtartam,~~ egyenlő mértékű törlesztő részlet (180 hónap)
 - évi 2 % szerződéses kamat
3. *Részletfizetéssel egyedi kérelem alapján:*
 - előleg: a vételár 15 %-a
 - a vételárrészletek összege nem lehet kevesebb az adásvételi szerződés megkötésének napján a bérlő által fizetett lakbér összegénél, ennek megfelelő összegű havi részlet

A vételárból szociális helyzet alapján 5 % kedvezmény illeti meg a vevőt, ha a szerződés megkötését megelőző két éven belül állandó lakcímbeljelentéssel 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.

A vételárengedmény mértéke több feltétel együttes fennállása esetén sem haladhatja meg az 5 %-ot. A jogosultságot igazoló iratot bemutatni szükséges. Ha a lakást többen, közösen vásárolják meg, a vételár engedmény csak az ott meghatározott személyek által megvásárolt tulajdoni hányadra alkalmazható. A lakást a bérlő, vagy a bérlő hozzájárulásával egyenesági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolhatja meg.

A vételárból a kedvezményt az a) b) c) jogcímen igazolom.

nem kívánom igénybe venni / igénybe veszem.

Vevő neve:

Vevő neve:

Bérlemény címe: Bp. VIII.

Ezúton kijelentem, hogy közüzemi és lakbér tarozásom nincs, az erről szóló igazolásokat az adásvételi szerződés megkötéséig bemutatom.

Budapest, 2020. JANUÁR 20.

.....
Bérlő

.....
Bérlőtárs

Kedvezmény igénybe vételét igazoló melléklet:

nyugdíj kifizetés weboldalt

