

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

3.9.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. január 29-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: Balaton Boglárka 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, 30 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 110/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1990. március 26. napjától határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött S.E. bérlővel.

Bérlő 2019. július 17-én vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz tárgyi lakás megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj és közüzemi számlák megfizetéséről szóló nullás igazolásokat.

Bérlő 2020. január 13-án nyilatkozott arról, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a lakást lánya, K.E. vásárolja meg haszonélvezeti jogának fenntartása mellett. Bérlő lánya nyilatkozott, hogy a lakást részletfizetéssel kívánja megvásárolni, 15 éves időtartam alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten.

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 84 albetétből álló társasházban 6 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 632/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Bérlő kérésére az URBS Ingatlan Kft. (Sikonya Zoltán György) 2019. augusztus 25-én elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 15.170.000 Ft értékben határozta meg (505.681 Ft/m²). Bártfai László független szakértő 2019. október 29. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta.

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

komfortfokozatú lakás esetében - a forgalmi érték 30 %-ának megfelelő összeg, azaz 4.551.000 Ft. Vevő a vételárat havi egyenlő 29.286 Ft összegű részletekben fizeti meg. A részletfizetés időtartama 15 év. Bérelő bérleti jogviszonya a vevő tulajdonjogának bejegyzésének napján megszűnik.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá, hogy a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakást a bérelő lánya – bérelő haszonélvezeti jogának bejegyzése mellett - a forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet fenti rendelkezései alapján 4.551.000 Ft vételárért megvásárolja, azzal a kikötéssel, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára a vételár hátralék erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

Egyben javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá bérelő lánya, mint vevő részére a fenti tartalmú eladási ajánlat kiadásához.

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 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 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 vagyongazdálkodó 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 érteken 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 bérelő, valamint a bérelő 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)-(2) bekezdései szabályozzák. A Rendelet 16. § (1) bekezdés bb) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyedén kívül elhelyezkedő félkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 30 %-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 vételárát 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 vételárrész megfizetésnek biztosítékként a vevő által megvásárolt lakásra az Önkormányzat javára jelzálogot, 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

...../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, 30 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 110/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a bérlő lánya, K.E. részére történő eladási ajánlat megküldéséhez - az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték (15.170.000 Ft) 30 %-ának alapul vételével - 4.551.000 Ft vételár közlésével, és a jelenlegi bérlő haszonélvezeti jogának ingatlan-

nyilvántartási bejegyzéséhez, mely bejegyzéssel egyidejűleg a bérlővel 1990. március 26. óta fennálló bérleti jogviszony megszűnik.

2.) hozzájárul ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott vételár 15 év alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten, havi egyenlő mértékű, 29.286 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.

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, 30 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 110/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a bérlő lánya, K.E. részére történő eladási ajánlat megküldéséhez.

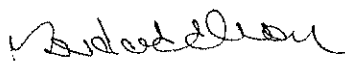
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2020. január 29.

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: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

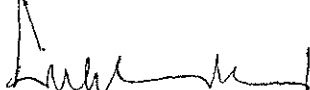
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
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.sz. szer	Szoba-szám:	
S.E. 2019. július 17.		30	félkomfortos	1	
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		m ² ár:		
-	15.170.000 Ft		505.681 Ft	URBS I	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 30 %-a):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlő
4.551.000 Ft	6 (84)	6,32 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	
Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:	Közös költség:			
5.448 Ft	költségelvű	6.900 Ft			

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

URBS Ingatlan Kft.

1089 Budapest,

Hrsz.:

ingatlanról



Értékbecslés készült: 2019. augusztus 25.

Helyszíni szemle időpontja: 2019. augusztus 19.

Értékbecslés érvényessége (180 nap): 2020. február 25.

1. oldal

**Sikonya
Zoltán György**

Digitálisan aláírta: Sikonya Zoltán György
DN: c=HU, l=Budapest, o=URBS Ingatlan
Kft., cn=Sikonya Zoltán György,
givenName=Zoltán György, sn=Sikonya,
email=info@urbs.hu,
serialNumber=1.3.6.1.4.1.21528.2.2.2.5218
Dátum: 2019.10.28 13:35:10 +01'00'

Sikonya Zoltán György

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Lakás
-----------------------------------	-------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1089 Budapest
Utca, házszám:	
HRSZ:	
Tulajdoni lapon szereplő alapterület	30
Tényleges szobaszám	1
Tényleges komfort fokozat	Félkomfortos
jelleg, művelési ág	belterület Lakás

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe	1082 Budapest, Baross utca 65-67
Széljegy	nincs
Teherlapon (III. oldal) bejegyzés:	nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma:	pince+fszt+4 em+padlástér
Szerkezete:	Feltételezhetően kő és téglalagra helyezett, téglalapú épület. Az összetett nyereg tető fa szerkezetű, mázatlan égetett cserép fedéssel.
Építési ideje:	1900
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	Félkomfortos
Tájolása:	udvari
Állapota:	közepes
Nettó területe:	30 m ²
Nettó bérbeadható terület:	30 m ²

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Lakás

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2019. augusztus 25.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	15 170 000 Ft azaz
	Tizenötmillió-egyszázhetvenezer forint
Fajlagos ár:	505 681 Ft azaz Ötszázötezer-hatszáznyolcvanegy forint
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	2 700 000 Ft azaz
	Kettőmillió-hétszázezer forint

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Szende Zsuzsanna
Ingatlan értékbecslő
Szakértői névjegyzék szám: 00237/1992

Vékony Zoltán
Ingatlan értékbecslő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442

2019 OKT 29.



Sikonya Zoltán
Ingatlan értékelői üzletágvezető
Szakértői névjegyzék szám: 04440
3. oldal

8

Épület leírása

Budapest VIII. kerület Orczy negyed elnevezésű részén található, a Magdolna negyed és a Tisztviselő telepet összekötő Diószegi Sámuel utca Orczy kert - Ludovika Aréna / Orczy út / Rozgonyi utca/Sárkány utca négyzetben. Az 1900-as években, zárt sorú beépítési móddal épült. Környezetében vegyes korú és állapotú épületek találhatók. 85 lakásos, pince + földszint + 4 emeletes, belső udvarral, körfolyosós megjelenéssel, felvonó nincs.

Feltételezhetően kő és téglalapra helyezett, téglalapítású, pince földem donga boltozat, poroszüveg boltozatú közbenső födémekekkel, zárófödém csapos gerenda. A tető nyeregterítő, fa szerkezetű, mázatlan, égetett cserépfedéssel. Belső zárt lépcsőháza festett, mázolt, külső homlokzata vakolt, utólagos szigetelést nem kapott, összességében mindkettő közepes állapotú. A terület összközműves, mindezek a közművek az épületbe is bevezetésre kerültek.

Lakás leírása

Harmadik emeleti, az ajtón számozás szerepel, azonban piros festéssel lefestve, alig olvashatóan, de a kapott társasházi szint műszaki alaprajz, és a szomszédok bejárati ajtaján talált számozás alapján egyértelműen beazonosítható. A fölépcsőházból kilépve a szemközti oldali függőfolyosón a bal saroktól számítva a harmadik ajtón keresztül bejárható. A külső nyílászáró kétrétegű, hőszigetetlen üvegezésű, faszervezetes, udvari tájolású, a belső ajtók egyszerű fa szerkezetűek. A burkolatok a szobában faparketta, a többi helyiségben kerámialap, a falazat festett, a szükséges helyeken csempézett, a szobai falon, és a mennyezeten, markáns, ferde és függőleges irányú repedések, a fürdőszobai mennyezeten beázás jelei láthatók. A fűtés kiépítetlen, a szobában konnektorba dugható mobil villanyradiátor van, emiatt a lakás az LTV alapján félkomfortos, a zuhanyzóban a falra fixen telepített villany hőszigetelővel megoldott, a többi helyiség nem fűthető, a WC helyiség és a fürdőszoba külön helyiségekben kiépített, a meleg víz ellátását villanybojler biztosítja. A villany-, és víz közművek önálló mérőórával mérhetőek, a gáz közmű a lakásba nem került kiépítésre. Összbenyomás: a lakás kedvezőtlen elrendezésű, a folyosóról közvetlenül a konyhába lépünk be, onnan a szobába jutunk, illetve innen közelíthető meg a kamrában kiépített villanytűzhely, és a fürdőszoba, onnan egy előtérrel keresztül a WC. A nyílászárók mind udvari nézésű, egy tengelyen kiépített, az átszellőztetés nehézkes, gépészetileg gyenge, szerkezetileg, műszakilag is közepes, felújítandó. Benapozottság közepes.

Bérlői tájékoztatás

A bérlői tájékoztatás alapján az épület utolsó felújítása 1995 körüli, tárgya: földem és tető felújítás, a szükséges elemek cseréjével. Beköltözéskor a higiéniai helyiségek közül csak a wc volt kiépítve, a fürdőszoba kialakítását ő végezte, utolsó felújítás 5 éven belül volt, festés, mázolás és átfogó burkolatcsere az összes helyiségben.

1089 Budapest.

Megbízás tárgya: lakás Ért. tul. hányad: 1/1
Cím: 1089 Budapest Teleknagyság: 1119
Útca / Hsz: Eszmei hányad 110/10000
Hrsz: 36019/0/A/59
Szenle: 2019.08.19
Értékelő: Szende Zsuzsanna - Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlagos piaci ár (Ft/m ²) NETTÓ
lakás	30,00	30,00	505661

Megállapított NETTÓ érték
15 170 000

LAKÁS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:

15 170 000 Ft

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányvad arányában

Eszmei hányvad			Teljes telek terület m ²	Telek terület eszmei hányvad arányában m ²	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányvadhoz tartozó telekérték Ft
110	/	10000	1119	12,31	220 000 Ft	2 700 000 Ft

2019.08.19
AC

LAKÁS INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege	Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2017	Realizált adat 2018	Realizált adat 2018	Kínálati ár	
Irányítószám	1084	1089	1089	1089		
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	B	
Közterület neve		Diószegi Sámuel utca	Visi Imre	Diószegi Sámuel utca	Diószegi	
Építés éve	1900	1920	1920	1920		
Telek terület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²		
Redukált alapterület	30 m ²	26 m ²	30 m ²	35 m ²		
Jellemzők	Tégla, udvari, komfortos, egyedi fűtés, 1 szoba, HMV villanybojler, közepes műszaki-, esztétikai, gyenge gépészeti állapot, kedvezőtlen alaprajzú. Lift nincs.	I.emeleti, zártosorú, tégl szerkezetű, udvari, komfortos, egyedi fűtés, 1+0 fűlszoba, HMV ellátás villanybojler, közepes műszaki-, esztétikai, működőképes gépészeti állapotú, közepes alaprajzú. Lift nincs.	I.emeleti, zártosorú, tégl szerkezetű, udvari, komfortos, egyedi fűtésű, 1+0 fűlszoba, HMV ellátás gázbojler, közepes műszaki, felújítandó esztétikai, működőképes gépészeti állapotú, közepes alaprajzú. Lift nincs.	3.emeleti, zártosorú, tégl szerkezetű, utcai, komfortos, egyedi fűtés, 1+0 fűlszoba, HMV villanybojler, jó műszaki-, esztétikai, -gépészeti állapot, jó alaprajzú. Lift nincs.	3.emeleti szerkezetű, félkomfortos folyosón a központi fűtéses, HMV közepes esztétika gépészeti kedvező	
Eladási/kínálati ár		10,5 mill Ft	13,5 mill Ft	18,5 mill Ft	17	
Inflációkorrekció		20%	15%	15%		
Kínálati ár korrekció						
NETTO Fajlagos ár		484 615 Ft/m ²	517 500 Ft/m ²	607 857 Ft/m ²	473	
Korrekció	Környezeti					
	Épület állapota miatt					
	Állapot				-10%	
	Komfort fokozat		-5%	-5%	-5%	
	Telek méret					
	Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés.	ép.b.elh.:10 %	10%	ép.b.elh.:10 %	10%
Alapterület		-5%		5%		
Korrigált fajlagos	505 681 Ft/m ²	484 615 Ft/m ²	543 375 Ft/m ²	547 071 Ft/m ²	473	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				15 170 000 Ft		

11

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOK ALAPJÁN

lakás				burkolat (padló/fal)
szoba		100%	17,40	szalagparketta/festett
konyha		100%	7,55	kerámia/csempe+festett
kamra		100%	1,64	kerámialap/festett
zuhanyzó		100%	1,95	kerámia/csempe+festett
előtér		100%	0,67	kerámialap/festett
wc		100%	0,81	kerámialap/festett
mérési korrekció			-0,02	
		Redukálva		
		Összesen:	30,00	

Lakás belmagassága: 3,37

Össz: nettó terület:	30
Össz. kiadható terület:	30

Képek

1089 Budapest,

3. emelet 61. HRSZ.:



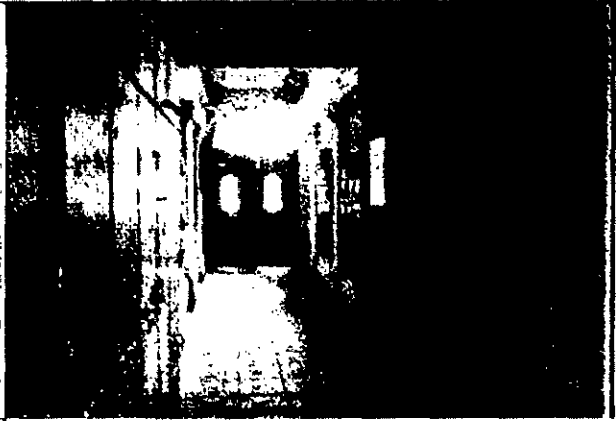
Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat az épületbejáráttal



Kapubelső



Kapubelső



Belső homlokzat és udvar

Képek

1089 Budapest,

HRSZ: 18/011/001/001



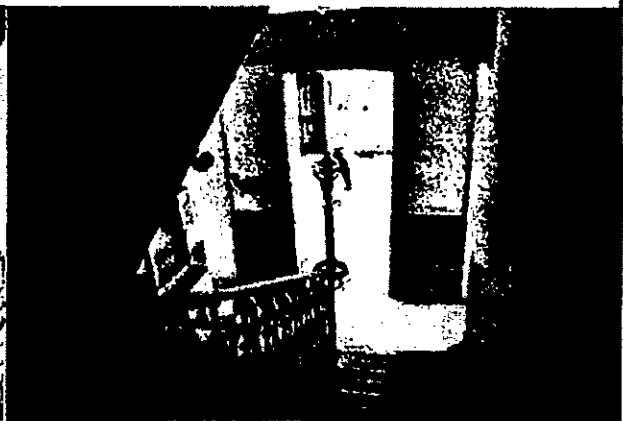
Belső homlokzat



Pincelejáró



Társasházi közös udvar



Zárt lépcsőház



Zárt lépcsőház



Zárt lépcsőház

10

Képek

1089 Budapest,

HRSZ.



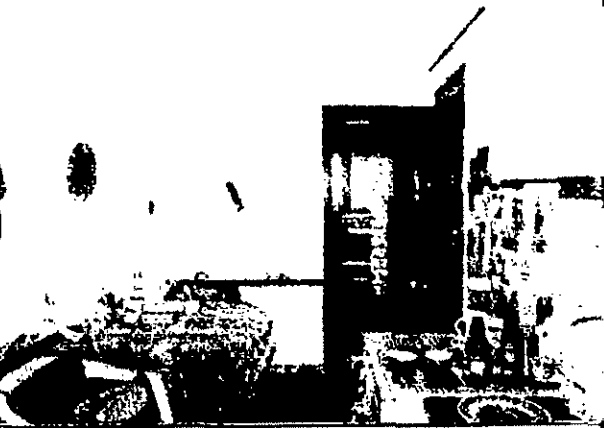
Körfolyosó



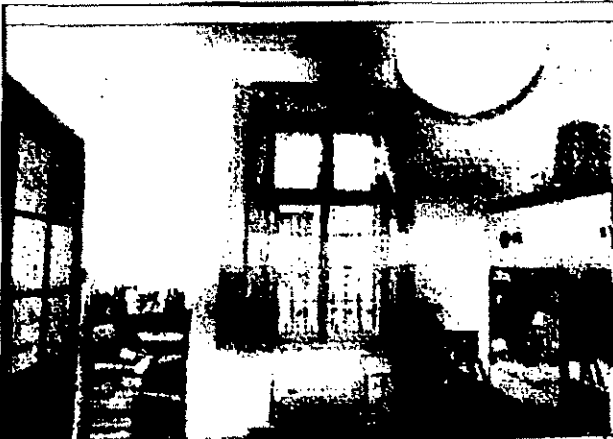
Lakás bejárat



Konyha



Konyha



Szoba



Szoba

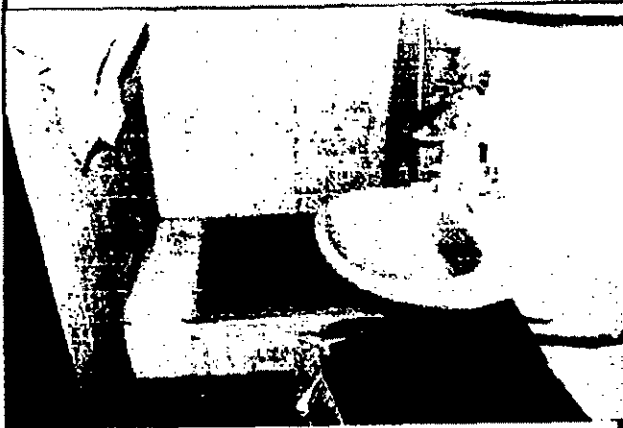
JV

15

Képek

1089 Budapest,

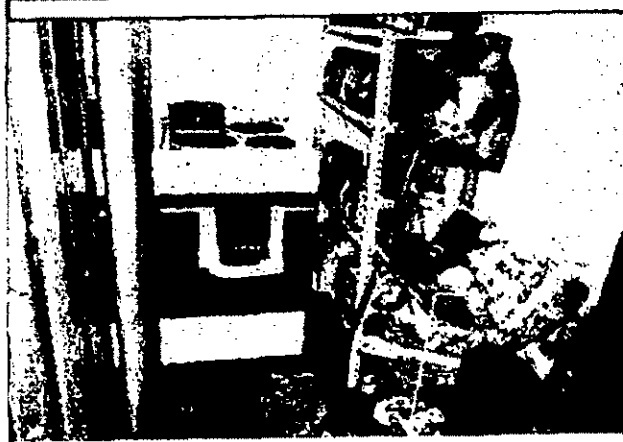
HRSZ: ::



Zuhanyzó



WC



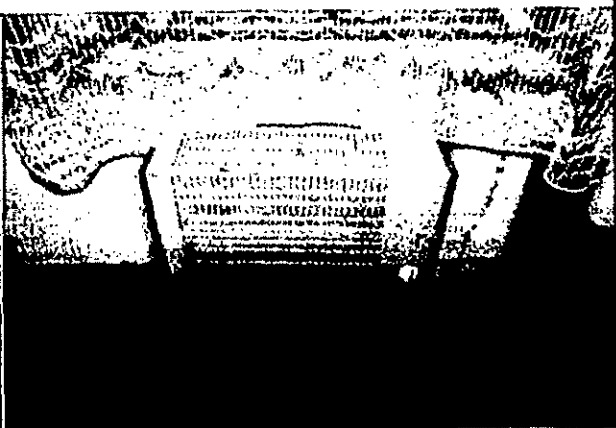
Kamra



Nyílászáró



Kilátás



Fűtés - szoba

Handwritten signature or mark.

Képek

1089 Budapest,

HRSZ.:



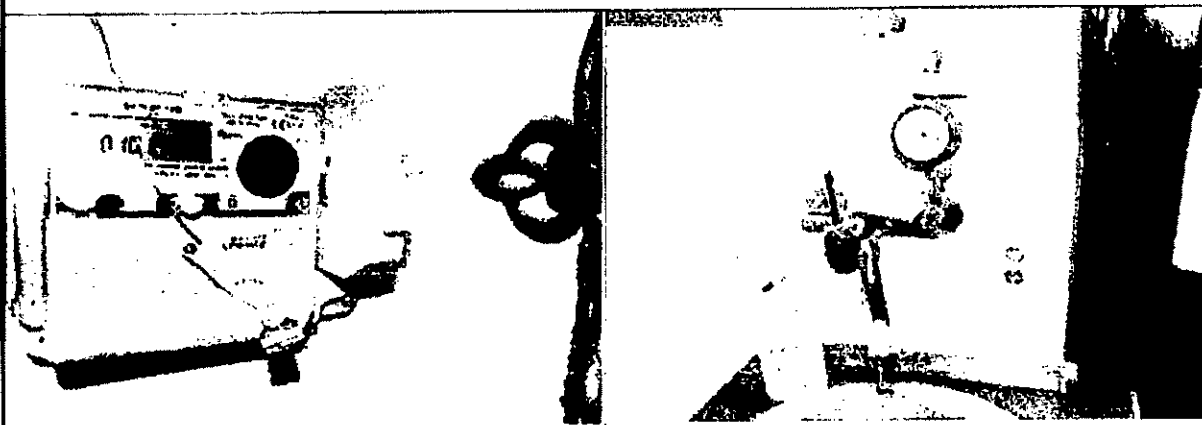
HMV ellátás

Fűtés - zuhanyzó



Burkolatok

Ajtószám



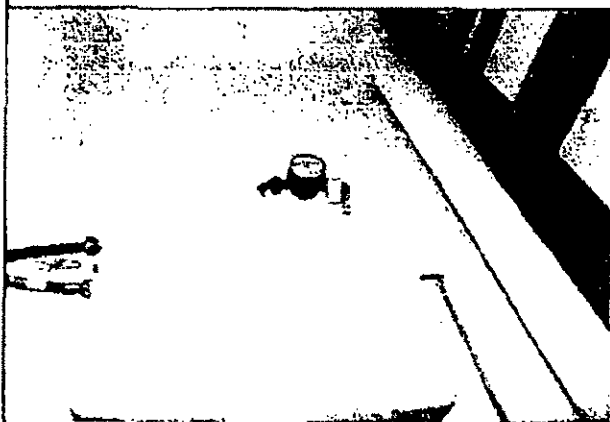
Villanyóra

Vízóra - konyha

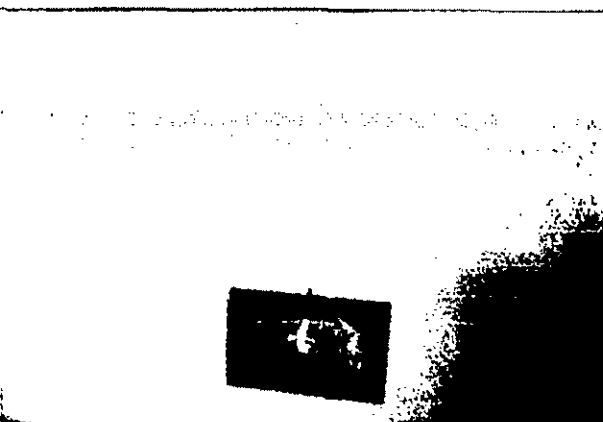
Képek

1089 Budapest,

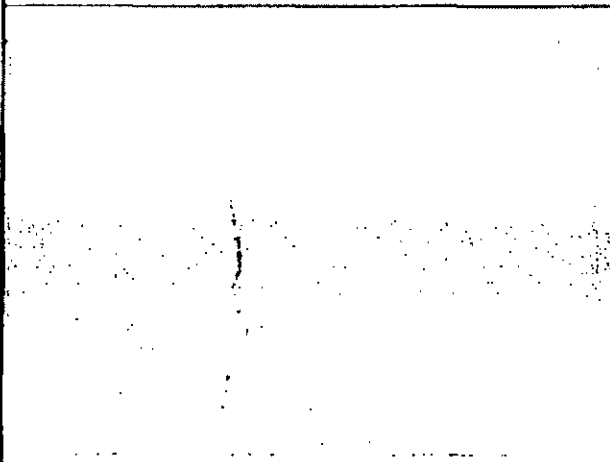
HRSZ: _____



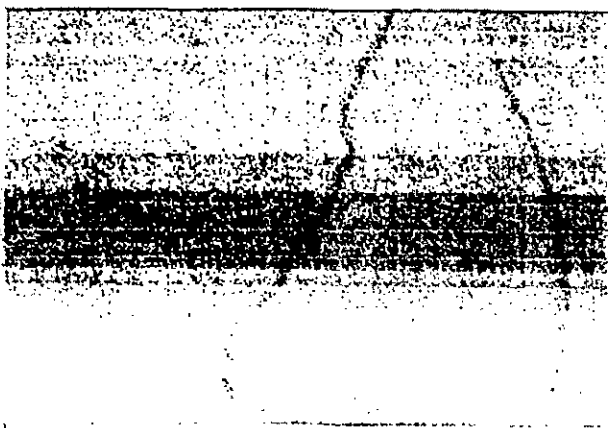
Vízóra - WC



Szoba - fali repedés



Szoba - fali repedés



Szoba - fali repedés



Utcakép



Utcakép

1089 Budapest,

HRSZ.:



Környezet



Környezet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Zónai Hivatala
Budapest, XI. Budaörsi út 36-1519 Budapest, H-1145

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/154331/2019
2019.01.29

BUDAPEST VIII. KER.

Helyterület

helyrajzi szám

1099 BUDAPEST VIII. KER.

HÉRSZ

1. Az egyéb önálló jogtulajdonosi adatok:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmény hányad	tulajdoni forma
lakás	30	1 0	1/6/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 099997/1999/

2. Bejegyző határozat: 101777/1996/1996.10.16

Fővárosi

Az önálló ingatlanos tervnek az alá írt okmányok alapján megvalósult.

HÉRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, okmányi szám: 101777/1996/1996.10.16

jogtulaj: önkormányzat

jogtulaj: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Dörnyei utca 61-67.

HÉRSZ

NEM HITELES TULAJDONI LAP

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

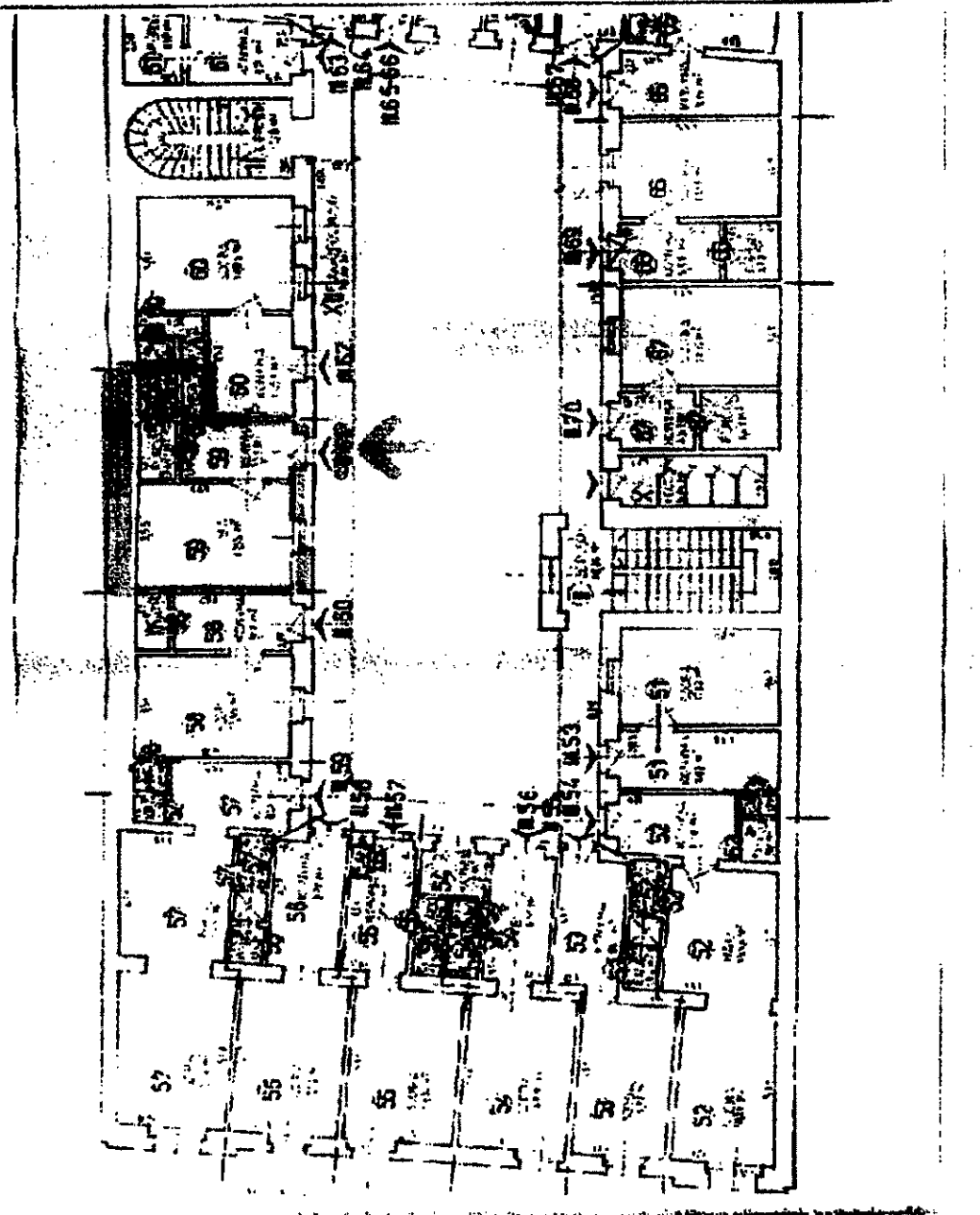
Nem hiteles tulajdoni lap

20

1089 Budapest,

HRSZ:

Bm: 3,37m



JW

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp., Józsefvárosi Önkormányzat (Bp., VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1382 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36019 hrsz-ú 1119 m² alapterületű, természetben Bp., VIII. Diószeghy Sámuel u.44/b szám alatti házasingatlant -annak a lakások és helyiségek bérletére-, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZÁ

alakítja.

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 megsztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán 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

KÖZÖS TULAJDON

FŐVÁROSI KERÜLETI FŐELNÖKSÉG	
1996-10-14	
14144	

A tulajdonostársak csztatlan közös tulajdonban maradnak az ingatlanok minden részén, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

22

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Telek 1119 m²

Pince

II.	Lépcsőház	22,24 m ²
III.	Folyosó	157,88 m ²
IV.	Mosókonyha	14,00 m ²
V.	Pincerekeszek	366,19 m ²
VI.	Raktár	37,17 m ²
Összesen:		597,48 m ²

Földszint

II.	Lépcsőház	31,48 m ²
VII.	Kapubejáró	19,60 m ²
VIII.	Udvar	318,94 m ²
IX.	Átjáró	10,67 m ²
X.	Közös WC	14,22 m ²
XI.	Világítóudvar	4,40 m ²
Összesen:		399,28 m ²

I. emelet

II.	Lépcsőház	31,48 m ²
X.	Közös WC	6,96 m ²
XI.	Függőfolyosó	78,88 m ²
Összesen:		117,32 m ²

II. emelet

II.	Lépcsőház	31,46 m ²
X.	Közös WC	6,96 m ²
XII.	Függőfolyosó	78,86 m ²
Összesen:		117,32 m ²

59./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 36019/A/59 hrsz.-ú; 1382/59 tulajdoni lapszámú, és a 59. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 59. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy S.u.44/b III.em.61. szám alatt található 30 m² alapterületű szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 110/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 36019/A/60 hrsz.-ú; 1382/60 tulajdoni lapszámú, és a 60. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 60. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy S.u.44/b III.em.62. szám alatt található 32 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 117/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

61./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 36019/A/61 hrsz.-ú; 1382/61 tulajdoni lapszámú, és a 61. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 61. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy S.u.44/b III.em.63. szám alatt található 44 m² alapterületű szoba, hall, konyha, kamra, fürdő helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 161/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

62./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 36019/A/62 hrsz.-ú; 1382/62 tulajdoni lapszámú, és a 62. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 62. számmal jelölt Bp., VIII. Diószeghy S.u.44/b III.em.64. szám alatt található 29 m² alapterületű szoba, konyha, kamra, helyiségekből álló öröklakás, a hozzátartozó közös tulajdonban lévő X. számú WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 105/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

24

konyha	7,89 m ²
kamra	0,51 m ²
fürdő	1,66 m ²
wc	0,93 m ²
szoba	16,99 m ²
összesen	27,98 m²

3,56 A 36 019/A-56 hrsz alatt, az alapító okiratban és a tervrajzon 56-os számmal jelölt albetét mely az épületben az III em 58-ban található a következő helyiségekből áll

konyha	8,70 m ²
fürdő	1,34 m ²
szoba	17,02 m ²
összesen	27,06 m²

3,57 A 36 019/A-57 hrsz alatt, az alapító okiratban és a tervrajzon 57-es számmal jelölt albetét mely az épületben az III em 59-ben található a következő helyiségekből áll

konyha	8,07 m ²
kamra	0,80 m ²
wc	0,82 m ²
előtér	0,81 m ²
hall	14,52 m ²
szoba	17,65 m ²
összesen	42,77 m²

3,58 A 36 019/A-58 hrsz alatt, az alapító okiratban és a tervrajzon 58-as számmal jelölt albetét mely az épületben az III em 60-ban található a következő helyiségekből áll

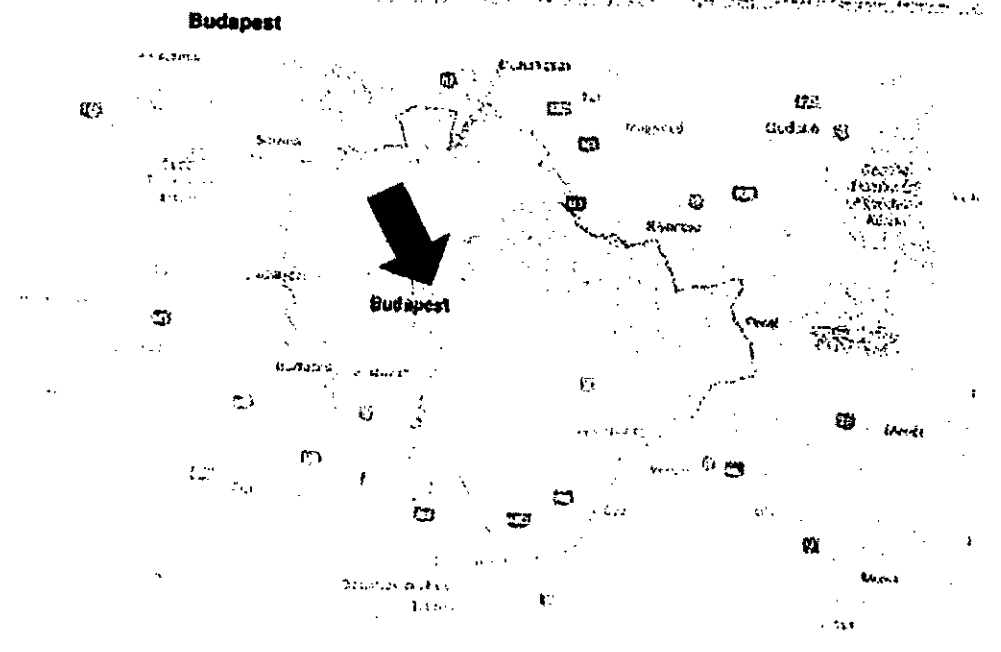
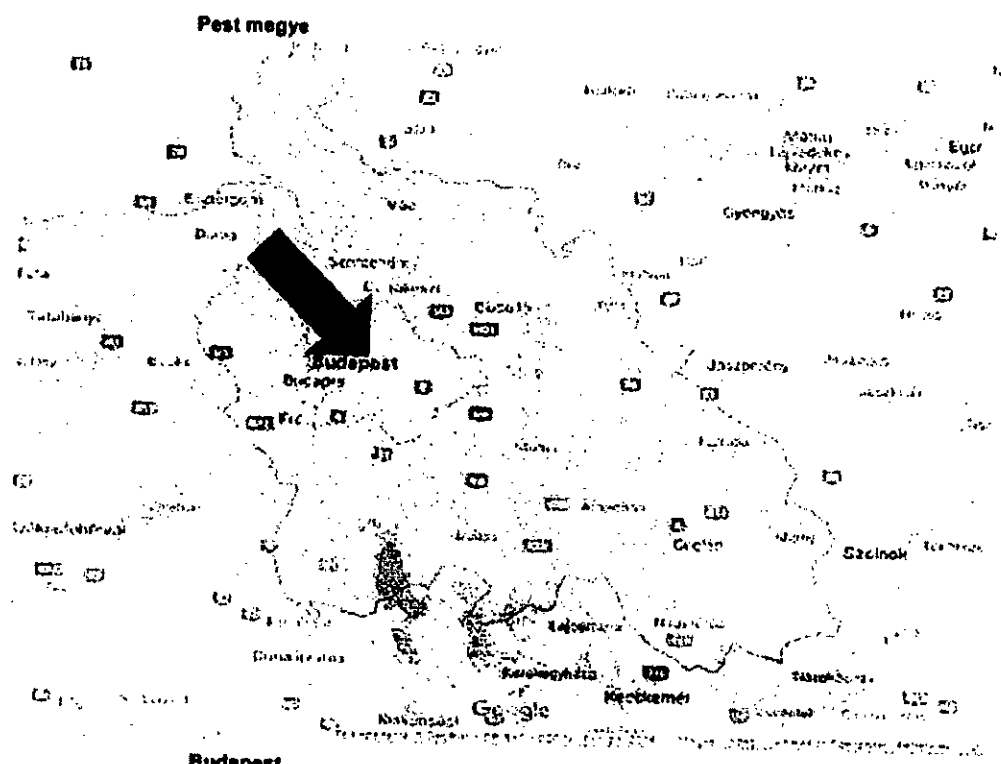
konyha	7,62 m ²
kamra	1 m ²
wc	2,17 m ²
szoba	17,55 m ²
összesen	28,34 m²

3,59 A 36 019/A-59 hrsz alatt, az alapító okiratban és a tervrajzon 59-es számmal jelölt albetét mely az épületben az III em 61-ben található a következő helyiségekből áll

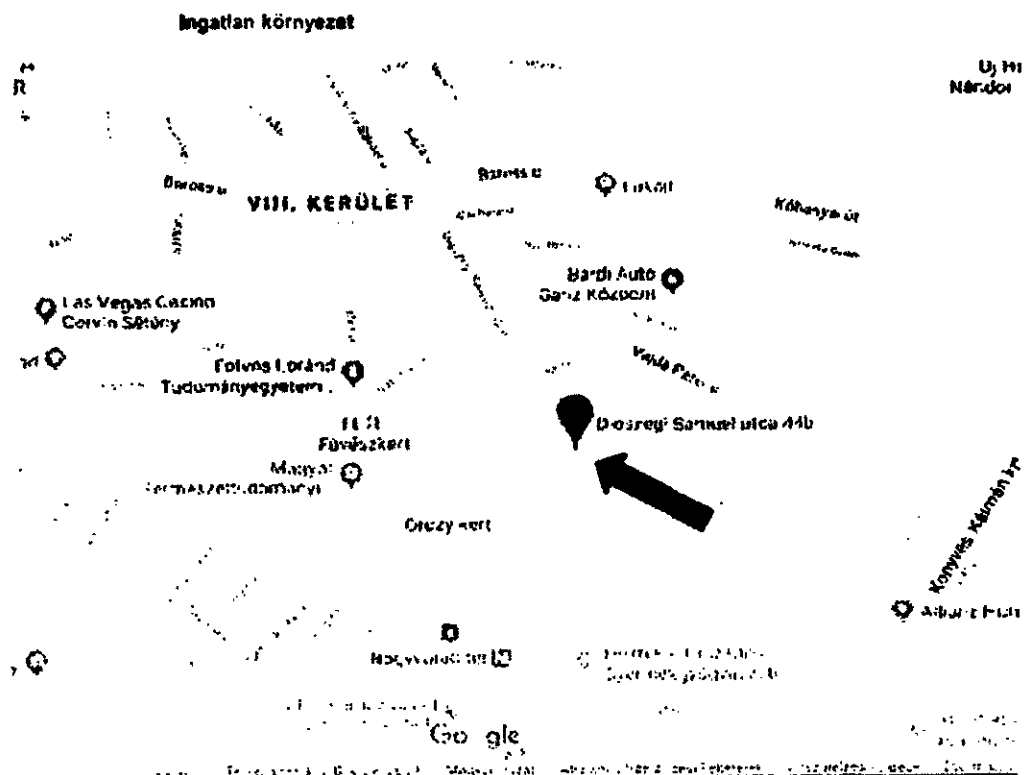
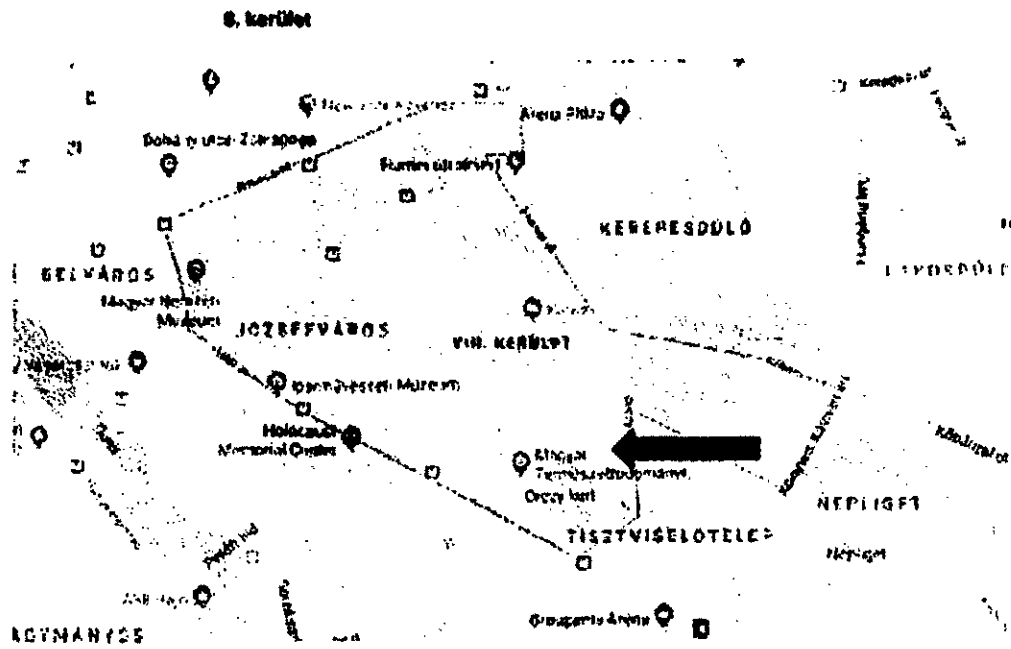
konyha	7,53 m ²
kamra	1,64 m ²
fürdő	1,97 m ²
előtér	0,74 m ²
wc	0,87 m ²
szoba	17,55 m ²
összesen	30,30 m²

JW

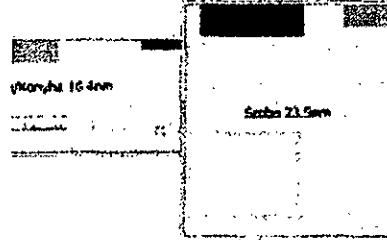
25



JW
76



JW



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Ingatlan állapota	közepes állapotú
Típus	tégla építésű lakás	Építés éve	1950 előtt
Vételár	17.9 M Ft	Épület szintjei	4
Alapterület	34 m ²	Emelet	3
Szobák száma	1	Fűtés	elektromos, gáz (konvektor)
Cím	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Orczynegyed), Diószegi Sámuel utca	Kilátás	udvari
		Belmagasság	3 m vagy magasabb
		Tájolás	kelet
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

*****A Ludovika és az Orczy kert szomszédságában egyszobás, 34 nm-es garzon eladó!*****

3. emeleti, előnyös tájolású, napfényes, felújítandó, de éhető lakás várja új tulajdonosát.
 A megújult Ludovika Campus közvetlen szomszédsága meghatározza könnyű kiadhatóságát, környék legjobban fejlődő része.

Befektetési szempontból rendkívül ideális, akár magánszemélynek saját részre, akár hosszútávú kiadásra első osztályú választás lehet.

Közlekedését tekintve első osztályú, számos villamos, busz valamint metrómegálló karnyújtásnyira található.

Amennyiben felkeltettem érdeklődését, kérem jelezze bizalommal.



2019. 08. 25.

<https://ingatlan.com/29652488/nyomtatás>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/vii-ker/elado+lakas/teglapitesu+lakas/budapest+8+kerulet+dioszegi+samuel+utca/29652488](https://ingatlan.com/29652488/nyomtatás)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

30 *[Handwritten signature]*



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Tetőtér	nem tetőtéri
Típus	tégla építésű lakás	Ingatlan állapota	közepes állapotú
Vételár	14.8 M Ft	Épület szintjei	4
Alapterület	25 m ²	Emelet	2
Szobák száma	1	Fűtés	gáz (konvektor)
Cím	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Orczynegyed), Diószegi Sámuel utca	Komfort	összkomfortos
		Lift	nincs
		Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet
		Kilátás	udvari
		Akadálymentesített	nem
		Fürdő és WC	egy helyiségben
		Belmagasság	3 m vagy magasabb
		Légkondicionáló	nincs
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

VIII. Diószegi Sámuel utcában, a Közszerződési Egyetem közelében kínálok eladásra 25 m²-es, egyszobás lakást.

A társasház II. emeletén van, fás udvarra néző, napsütötte.

A lakás átlagos állapotú, pár éve lett gépészetileg, és esztétikailag felújítva, szobában kényelmes galéria is beépítésre került.

Valamint mindenhol praktikus polcos tároló rendszerek fából, egyedi kialakításokkal. Fűtését gázkonvektorok biztosítják, meleg vizet gázüzemű vízmelegítő. Közös költsége 8600.- Ft, minden közmű saját mérőórával ellátott.

Egy tulajdonosa van, tehermentes, azonnal birtokba vehető.

Hitelt megvárjuk.

A környéken minden megtalálható, tömegközlekedés, boltok, piac.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (ker/elado+lakas/tegl+epitesu+lakas/budapest+8+kerulet+dioszegy+samuel+utca/30004952) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

32

NYILATKOZAT
LAKÁSBÉRLEMÉNY MEGVÁSÁRLÁSÁHOZ

Alulírott ezúton nyilatkozom, hogy helyrajzi

számú, 1088... szám alatti lakásbérleményem megvásárlása iránt

2018... napján beadott vételi szándéknyilatkozatomat a jóváhagyásra váró vételár ismeretében is

fenntartom, egyúttal hozzájárulok, hogy az elővásárlási jogomat egyenesági rokonom,

..... gyakorolja haszonélvezeti jogom fenntartása mellett / nélkül.

Tudomásul veszem, hogy vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzésével egyidejűleg a bérleti jogviszonyom megszűnik.

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 bérlo 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 lakcímbelentéssel 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 bérlo, vagy a bérlo 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: 1088... Bp.

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

Budapest, 2020.01.13.

.....
Vevő

.....
Bérlo / Haszonélvező

Kedvezmény igénybevételeit igazoló melléklet:

.....

83

