

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE

Ikt. szám: 117 - 213 /2012.
Képviselő-testületi ülés száma: 116 - 14 /2012.
Az ülés időpontja: 2012. 06. hónap 27. nap.

Hiv. sz.: 1/VG/4660/2012
Városgazdálkodási Iroda

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest, XV. kerület Kinizsi utca 25. földszint 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás – Penyák Valéria bérlő részére történő - elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Penyák Valéria 2002. december 1-jétől – jogviszony rendezés folytán - bérlője a 86432/0/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest, XV. kerület Kinizsi utca 25. földszint 5. szám alatti 35 m² alapterületű komfort nélküli, önkormányzati tulajdonú lakásnak. A bérlő vételi kérelmet nyújtott be 2008. május 14-én.

A bérlő kérelmét az akkori illetékes bizottság megtárgyalta és a **215/2008. (VIII. 26.) számú határozatával az ingatlant elidegenítésre kijelölte, egyúttal felajánlotta megvételre az értékbecslésben szereplő 5.740.000,- Ft forgalmi értéken.**

A döntésről – tulajdonosi nyilatkozat formájában – értesült a bérlő. Penyák Valéria a felajánlott vételi lehetőséggel nem élt. Kifogásolta a Palota Holding Zrt. által készített értékbecslést, ezen belül a lakás alapterületének és a komfortfokozatának megállapítását, valamint a beruházási költségeinek figyelmen kívül hagyásával sem értett egyet.

Penyák Valéria 2011. június 6-án meghatalmazta dr. Molnár Ágnes ügyvédet, hogy a bérlakás megvétele ügyében helyette eljárjon, ügyét képviselje. Az ügyvéd bejelentette, hogy a bérlő a vételi szándékát fenntartja, egyidejűleg egy független ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslésre hivatkozva azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy kérelmét ezen értékbecslés alapján ismételten tárgyalja.

A kérelmező által benyújtott értékbecslés szerint a lakás forgalmi értéke: 1.485.666,- Ft, kerekítve 1.500.000,- Ft, azaz másfélmillió forint.

A kérelmező által becsatolt szakvéleményben 26 nm alapterület szerepel, ezért az erre épülő 57.141,- Ft/nm árral kiszámított összeg nem megalapozott, mivel a lakás tényleges alapterülete 35 nm.

Az ügyvéd által benyújtott kérelem alapján, valamint azért, mert az értékbecslésben meghatározott összeg nem látszott megalapozottnak, - 2011. október 18-án – intézkedni kellett egy újabb értékbecslés elkészítésére. A felkérésnek a Palota Holding Zrt. eleget tett, s a lakás forgalmi értékét 4.445.000,- Ft-ban állapította meg. Az értékbecslést időközben aktualizálni kellett, miután a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság a 66/2012. (III. 21.) számú határozatával az előterjesztést levette napirendjéről. **Az új aktualizált érték: 4.165.000,- Ft.**

Az ingatlan 1910-ben, hagyományos építési móddal épült, felújítva 1982-ben volt. Az ingatlanon 4 lakás és 1 nem lakás célú helyiség található, ebből **az önkormányzat tulajdonában már csak ez az 1 lakás, valamint az 1 nem lakás célú helyiség (tároló) van.**

A nem lakás célú helyiség 16 nm alapterületű, lakásállományból kivett helyiség. Lakáscélra fel nem használható, romos épület, rendkívül rossz minőségi állapotban van (falazat vegyes szerkezetű, vizes salétromos, oldalfala bedőlt). A helyiség toldalékként, későbbi időpontban lett a házhoz hozzáépítve. A toldalékpület bontása balesetveszély elkerülése érdekében indokolt lenne, bár **erre kötelezvény nincs.** A társasháznak felajánlotta az önkormányzat „0” Ft vételáron megvásárlásra, de a tulajdonostársak nem kívánnak élni a megvásárlás lehetőségével. A helyiség hasznosításáról az illetékes bizottság (PJB) – egy későbbi időpontban elkészülő előterjesztés alapján - hozhatja meg a döntését.

Az egész ingatlanra fennálló önkormányzati tulajdoni hányad:51/184. Az ingatlanhoz 403 m² földterület tartozik.

A lakás lakkbérére (szociális alapú) 3.627,- Ft/hó, közös költség nincs megállapítva, mivel a társasház saját kezelésében van az ingatlan. A bérlőnek nincs bérleti- valamint közmű díjtartozása. A lakásban Saláta Tamás (sz.: 1992. szeptember 26.) nevű gyermekével él, aki mozgássérült.

Az Önkormányzat számára (bevétel szempontjából) a bérleti díj összege jelentéktelen. A lakás forgalmi értéke: 4.165.000,-Ft azaz négy millió-százhatvanötezer-forint. A vételár a lakás értékbecslésben megállapított lakott forgalmi értéke.

Az értékbecslés a Társasház Alapító Okirat szerint a földhivatali ingatlan nyilvántartásban bejegyzett alapterület alapul vételével történt, a bérlő a lakkbért is ennek megfelelően fizeti.

A bérlő saját költségén komfortosította a lakást úgy, hogy a konyhából leválasztva (a válaszfal nem ér a mennyezetig, így a szellőzés nincs megoldva természetes módon) kialakított egy fürdőszobát, valamint a kamrát átalakította WC-nek. Önerőből vezette be a gázt, újította fel a víz- és villany hálózatot, valamint kicserélte a szobai ablakot.

Az elvégzett munkák után az ingatlan értékéből 15 %-ot levont az értékbecslő.

A Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) számú rendelet 15. § (8) bekezdése szerint: „**A vevő bármilyen önkormányzati tulajdonú vagyongra vonatkozó vételárat érintő kifogását döntéshozatalra csak az általa készített és benyújtott értékbecsléssel együtt lehet előterjeszteni, az e rendelet 25. §-ában foglaltak szerint**”.

Ugyanezen rendelet 5. § (2) bekezdés e) pontja szerint **a Képviselő-testület hatásköre, az elidegenítés során kötött szerződések módosításáról, megszüntetéséről, az árajánlatban szereplő vételár módosításáról az egyéb jogszabályokra figyelemmel kivéve az e rendelet 17-18. §-ában meghatározott kedvezményeket tartalmazó megállapodásokat.**

A rendelet 23. (1) bekezdés szerint: **Ha a vevő az eladási árajánlatban közölt ár felülvizsgálatát kéri, és az ezt megalapozó értékbecslését benyújtotta, a kérelmet 30 napon belül az e rendelet 4. § (1)-(2) bekezdésben szabályozott módon az elidegenítésről döntést hoz, javaslatával a Kt. elé kell terjeszteni.**

A Palota Holding Zrt. által készített értébecslésben szereplő forgalmi érték jobban igazodik a valós, jelenlegi ingatlanpiaci árakhoz. Ezért javaslom – **gazdasági megfontolásból, az ésszerű lakásgazdálkodás miatt** - az ingatlan megvételre történő felajánlását, Penyák Valéria részére **4.165.000,-Ft azaz négy millió-százhatvanötezer-forint forgalmi értéken.**

Ezzel egyidejűleg javaslom **nyilvános árverés útján** elidegeníteni a 16 m² alapterületű tároló helyiséget.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a döntés meghozatalára..

Budapest, 2012. május 30.


Tisztelettel



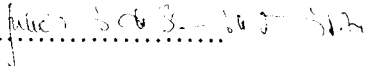
László Tamás
polgármester

Melléklet:

- TVKB 215/2008. (VIII. 11.) sz. határozat
- a Vagyonkezelő által készített aktualizált értébecslés
- Penyák Valéria által benyújtott értébecslés
- ingatlanvagyon-kataszteri lap
- nem lakás célú helyiség jegyzőkönyv
- alaprajz
- fényképek a tárolóról
- Palota Holding állásfoglalása a tárolóval kapcsolatban
- tulajdoni lap

(1) Témafelelős: Városgazdálkodási Iroda 

(2) Bizottságok: KKESB PJB SZCSTB TVÉKB

(3) Jegyzői láttamozás: 2012. év. ^X ^X ^X...hó. ^X.....nap. aláírás: 

(4) Meghívandók:

(5) Az előterjesztést kapják:

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

(1) **nem fogadja el Penyák Valéria bérlő által benyújtott értébecslést, mert az nem a lakás valós adatain (alapterület) alapul.**

(2) **elidegenítésre kijelöli, és megvételre felajánlja Penyák Valéria bérlő részére a 86432/0/A/4 szám alatt felvett, természetben a Budapest, XV. kerület Kinizsi utca 25. földszint 5. szám alatti 35 m² alapterületű, komfort nélküli lakást, a Palota Holding Zrt. által készített értébecslésben szereplő 4.165.000,-Ft azaz négymillió-egyszázhatvanötezer-forint forgalmi értéken.**

(3) Felkéri a polgármestert, hogy az érintetteket tájékoztassa a döntésről, továbbá intézkedjen, hogy a (2) pontban meghatározott döntés alapján kerüljön a lakás elidegenítésre.

Határidő: 30 nap

Felelős: polgármester

A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

***Hivatkozás:** A Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) számú rendelet 5. § (2) bekezdés e) pontja, a 15. § (8) bekezdése, valamint a 23. § (1) bekezdése.*

Törvényességi

felülvizsgálatra érkezett: 2012.....

06.....no 04.-n

2012.04.04. n. 2.

- 26. Előterjesztés a Budapest, XV. kerület Kinizsi utca 25. földszint 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás – Penyák Valéria bérlő részére történő – elidegenítéséről
TVKB 5216-180/2008.**

TVKB 215/2008. (VIII. 26.) sz. határozat

A Tulajdonosi, Vagyonkezelési és Közbeszerzési Bizottság megtárgyalta „a Budapest, XV. kerület Kinizsi utca 25. földszint 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás – Penyák Valéria bérlő részére történő – elidegenítéséről” szóló előterjesztést, mely alapján úgy dönt, **elidegenítésre kijelöli, és megvételre felajánlja** Penyák Valéria bérlő részére a 86432/0/A/4 szám alatt felvett, természetben a Budapest XV. kerület Kinizsi utca 25. földszint 5. szám alatti 35 m² alapterületű komfort nélküli lakást, az értékbecslésben szereplő 5.740.000.- Ft, azaz ötmillió-hétszáznegyvenezer forint forgalmi értéken.

Felkéri a polgármestert, hogy az érintetteket tájékoztassa a döntésről, továbbá intézkedjen, hogy a döntés alapján kerüljön a lakás elidegenítésre.

Felelős: polgármester

Határidő: 30 nap

Hivatkozás: 17/2004. (IV.1.) sz. ökr. 3. § (1) bek. a) pontja, a 4. § (1) bek, a (2) bek a) pontja, a 6. § (1) – (2) bek., valamint a 15-16.§-a.

(Szavazati arány: 5 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 1 tartózkodás)

- 27. Előterjesztés a Budapest, XV. kerület Bocskai utca 92. földszint 8. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás – Nagy Istvánné bérlő részére történő – elidegenítéséről
TVKB 5216-181/2008.**

TVKB 216/2008. (VIII. 26.) sz. határozat

A Tulajdonosi, Vagyonkezelési és Közbeszerzési Bizottság megtárgyalta a „Budapest, XV. kerület Bocskai utca 92. földszint 8. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás – Nagy Istvánné bérlő részére történő – elidegenítéséről” szóló előterjesztést, mely alapján úgy dönt, **elidegenítésre kijelöli, és megvételre felajánlja** Nagy Istvánné bérlő részére a 87164/0/A/15 szám alatt felvett, természetben a Budapest, XV. kerület Bocskai utca 92. földszint 8. szám alatti 31 m² alapterületű komfort nélküli lakást, 3.720.000 Ft, azaz hárommillió-hétszázhuszezer forint forgalmi értéken.

Felkéri a polgármestert, hogy az érintetteket tájékoztassa a döntésről, továbbá intézkedjen, hogy a döntés alapján kerüljön a lakás elidegenítésre.

Felelős: polgármester

Határidő: 30 nap

Hivatkozás: 17/2004. (IV.1.) sz. rendelet 3. § (1) bek. a) pontja, a 4. § (1) bek, a (2) bek a) pontja, a 6. § (1) – (2) bek., valamint a 15-16.§-a.

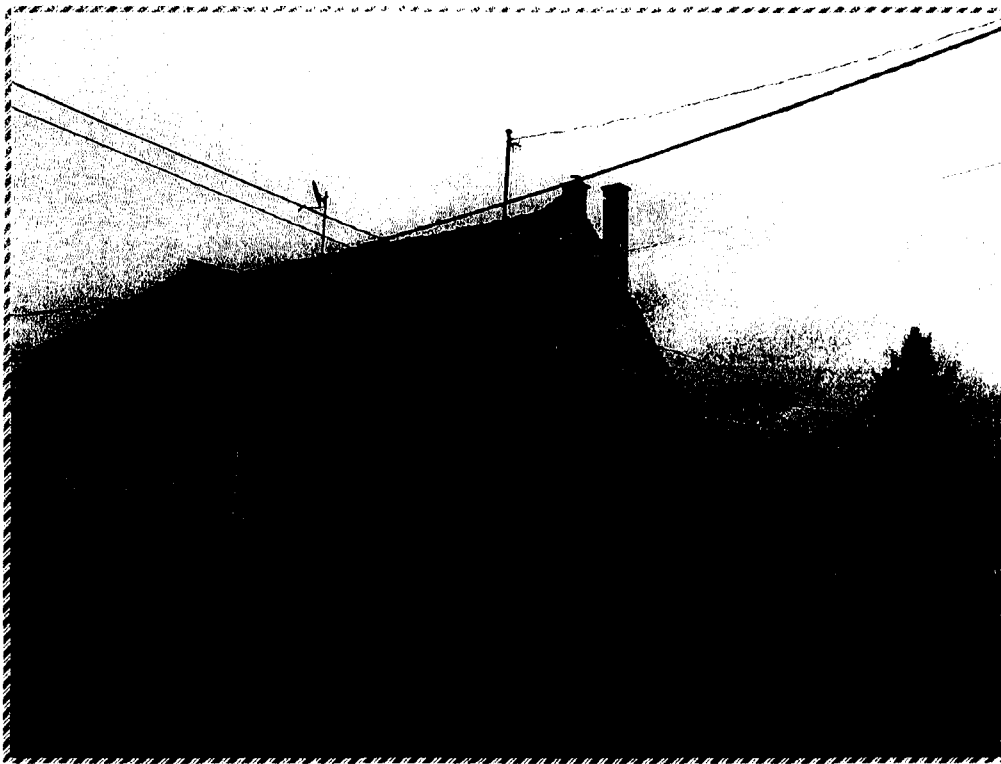
(Szavazati arány: 5 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 1 tartózkodás)

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

AKTUALIZÁLÁS

BUDAPEST,
XV. kerület Kinizsi utca 25. fszt. 5. szám alatti lakásról.
(bérlő: Penyák Valéria)

Hrsz.: 86432/0/A/4



 **Palota Holding ZRt.**
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2012. április 17.

LAKÁS**L**

<i>Az értékelő társaság:</i>	Palota Holding ZRt. (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
<i>Szakértő(k) neve:</i>	László Gizella
<i>Az értékelés fordulónapja:</i>	2008. július 14.
<i>A megbízó:</i>	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Vagyon- és Lakásgaz- dálkodási Osztály. (1153, Budapest, Bocskai u. 1-3)
<i>A vizsgálat célja:</i>	<i>Az érték megállapítása a lakás elidegenítésé- vel összefüggő gazdasági megfontolás alap- jául szolgál.</i>

Összefoglaló tábla

<i>Az ingatlan helyrajzi száma:</i>	86432/0/A/4		
<i>Az ingatlan címe:</i>	1150. Budapest, Kinizsi utca 25. fszt. 5.		
<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	- lakás		
<i>Az ingatlan hasznosítási formája:</i>	- bérlemény		
<i>Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:</i>	Tulaj- donjog	Budapest XV. Ker Ön- kormányzat. (1153 Bocskai u. 1-3)	1/1
<i>Telek területe</i>	társasházi közös tulajdon		
<i>Lakás alapterülete</i>	35 m²		
<i>A lakáshoz tartozó eszmei hányad:</i>	35/184		
<i>Lakás forgalmi értéke</i>	4.165.000.-Ft, azaz négymillió-százhatvanötezer-forint		

Megjegyzés: 2011. decemberben általunk készített értékbecslés összehasonlító adatai 2011. III. negyedévben hasonló kötések értékeit tartalmazták.

Az ingatlanforgalmi értékbecsléstől eltelt időpontban az ingatlanpiaci érték csökkent, így az érték változik.

Az értékbecslés az értékelés időpontjától kezdődően 90 napos időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlan tulajdoni lapját, a telek és környezetét feltüntető hivatalos térképmásolatát.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a környékbeli ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árakról. **A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.**

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piaccgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVOFA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

A piaci összehasonlító alapú becslés

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az újraelőállítási költség alapú becslés

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetnek le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése. A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételek termelő képessége és értéke között.

Az ingatlan címe:	1150. Budapest, XV. ker. Kinizsi u. 25. fszt. 5.
Helyrajzi száma:	86432/0/A/4
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	- társasház
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, egyéb terhek:	- nincs
Bérlő (k):	Penyák Valéria
A telek területe:	403 m ² - társasház közös tulajdona
A telek alakja, formája:	- szabályos téglalap alakú.
A telek határai, kerítettsége:	- az ingatlan a telek oldalsó (utcafronton) és hátsó telekhatáron helyezkedik el, oldalról épület és drótkerítés határolja.
Övezeti besorolása	az ingatlan L2/XV/1, kisvárosias zártosorú lakóterület
Elhelyezkedése, fekvése:	- az Oroszlán utca, a Radda B. utca, a Palotás utca, és a Kinizsi utca által határolt területen helyezkedik el.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása	- családi házak, társasházi lakások.
Infrastrukturális ellátottsága:	- infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mivel a bevásárlási lehetőségek, közintézmények, szakorvosi rendelőintézet, stb. elérhetőek.
Megközelíthetősége:	- az ingatlan megközelíthető szilárd burkolatú kétsávos úton személygépkocsival, valamint tömegközlekedési eszközzel, a 24-es, 25-ös autóbusszal.
Közművesítettség:	- össz-közművel ellátott.

Rövid szöveges ismertető:

Az ingatlanon a járdavonalakra és az oldalhatárra kiépült négy lakásos lakóépület van. A lakóépület Kinizsi utcai végfalához toldalékként épült egy félnyereg tetős épület két helyiséggel, amelynek eredeti rendeltetése egyszemélyes bolt (trafik, bazár) lehetett, később szükséglakás volt.
A lakóépület 1910-ben épült, felújítva 1982-ben volt.

Az épület megnevezése:	- társasház
Pince:	- van
Padlás:	- van
Szintek száma	- földszintes
Alapozás, szigetelés:	- a lakóépület alapja homokkő sávalap, a víz és talajpára elleni szigetelés előregedett, a lakások falai salétromosak.
Felmenő falazat:	- a lakóépületek hosszfófalas szerkezeti rendszerben, égetett agyagtéglából, mészhomoktéglából, és homokkőből épültek, 38 cm vastag falakkal. - a válaszfalak 25 cm féltégla szélesek. - a falak nedvesek, salétromosak
Födémek:	- borított gerendafödém homokfeltöltéssel, szinte minden lakásba sérült, a mennyezeti hajlatokban és a mennyezeti síkon repedések láthatók.
Tetőszerkezet, héjalás:	- az épület tetőszéke az utcai fronton süllyesztett, kétállású, kötőgerendás, közepes hajlású nyeregteretű, az udvari épületszárnyé bakducos, kötőgerendás, gerendavéges félnyeregteretű. - A tetőszék előregedett.
Utcai felületek:	- vakolt kőporos dörzsölt, 60 cm-es mészkőlabazattal, ablakpárkányig klinker téglaburkolat, nagy foltokban hiányzik.
Belső felületek:	- a helyiségek burkolatai funkciójuk, és karbantartottságuk függvényében változó, a szobák hajópadló és parketta burkolatúak, a vizes helyiségek, előtér, konyha padozata általában beton, mettlachi illetve PVC, néhol kerámia lappal burkoltak. A burkolatok általában használt állapotúak. - a helyiségek falai festettek, a vizes helyiségekben a falak részlegesen csempe borítja.
Vízhálózat:	- az ivóvíz gerincvezetése horganyzott acélcső
Melegvíz:	- egyénileg kialakított
Csatornázás:	- a szennyvízelvezetés közműcsatornában kötve
Elektromos hálózat:	- hálózatra rákötve - a hálózat előregedett.
Gázhálózat:	- városi hálózatra rákötve
Fűtési rendszer:	- városi gáz
Főzés:	- gáztűzhely

Elhelyezkedése az épületen belül	A lakás a hátsó telekhatárra épült épületben a jobb oldali utolsó lakás. Bejárata verandáról nyílik.	
Helyiségei az alapító okirat szerint:	szoba konyha kamra nyitott veranda	15,73 m ² 14,05 m ² 1,76 m ² 3,52 m ² (7,05 x 0.5)
Hasznos alapterület:	35,06 m ² ~ 35 m ²	
Eszmei hányad a közös tulajdonból:	35/184	
Falburkolat:	sima festés, vizes helyiségben csempe	vizes, penészes, repedt közepes állapotú
Padlóburkolat:	parketta, padlószőnyeg metlachi	régi, kopott megfelelő
Nyílászárók:	fa nyílászárók	régiek kivéve a szobai ablak mely cserélve lett.
Felszereltségük:	- tűzhely, mosogató, fürdőkád, kézmosó, WC szerelvények - újak	
Víz:	- külön mellékvízórával rendelkezik	
Melegvíz:	- villanybojlerrel	
Szennyساتorna	- kiépítve	
Fűtés:	- gázcirkó, lapradiátorokkal	
Villany:	- a helyiségek hagyományos villanykörtékkel.	

MEGJEGYZÉS:

A bérlő saját költségén komfortosította a lakást úgy, hogy a konyhából leválasztva (a válaszfal nem ér a mennyezetig, így a szellőzés nincs megoldva természetes módon.) kialakított egy fürdőszobát, és a kamrát átalakította wc-nek. Önerőből vezettette be a városi gázt, újította fel a víz- és villany hálózatot. Kicserélte a szobai ablakot.

A megbízás tárgyát érintő ingatlan értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelési módszerrel lett kiszámítva. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan fekvését, közmű ellátottságát, megközelíthetőségét, a keresleti-kínálati viszonyokat. Úgy becsültem meg az értékét, hogy összehasonlítottam az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben kerültek eladásra.

Piaci összehasonlító adatok

Az összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák

CÍM	funkció	Méret m ²	piaci ár Ft	fajlagos ár Ft/m ²
Arany János utca	komfortos lakás	37	5.000.000.-	138.889.-
Eötvös utca	komfortos lakás	46	6.500.000.-	141.304.-

Fajlagos alapár

140.097.- Ft/m²

Korrektív tényezők

Tényező	Értéke %
Az egész épületegység műszaki állapota	-5
A bérlő által elvégzett komfortosítás	-10
A teljes korrekció mértéke:	-15
Fajlagos, korigált alapár, kerekítve:	119.000.-Ft/m ²

Az ingatlan értéke összesen

35 m²

119.000 Ft/m²

4.165.000.-Ft


Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2012. I. negyedévben az ingatlanpiacon kialakult helyzetet vettem figyelembe.

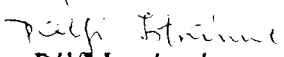
Elvégeztem a Budapest, XV. kerület Kinizsi u. 25. fszt. 5. 86432/0/A/4 hrsz. alatti lakás értékbecslését. Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a megrendelés céljára szabadon felhasználhat. Az ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény a megrendelő adatszolgáltatása alapján és helyszíni szemrevételezéssel készült 4 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2012. április 17.


Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

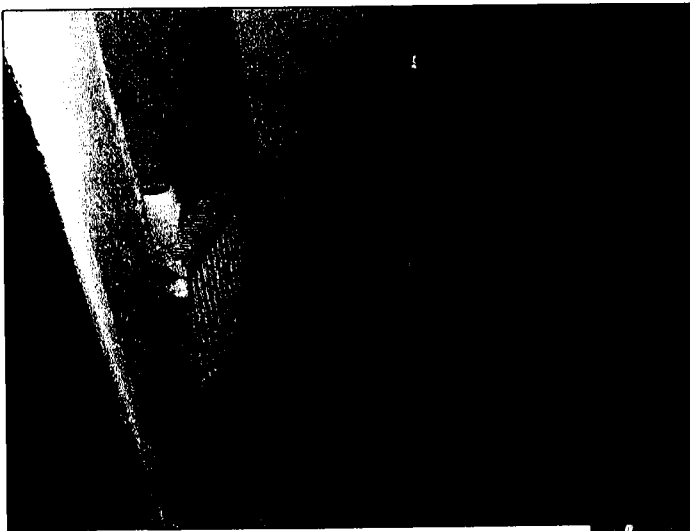
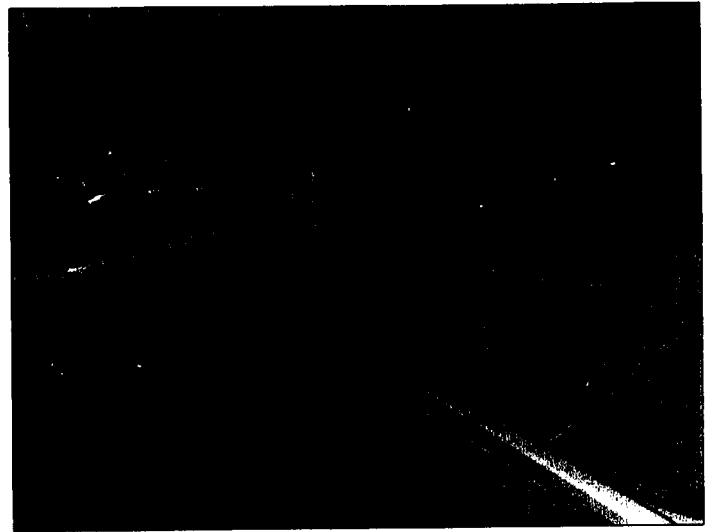
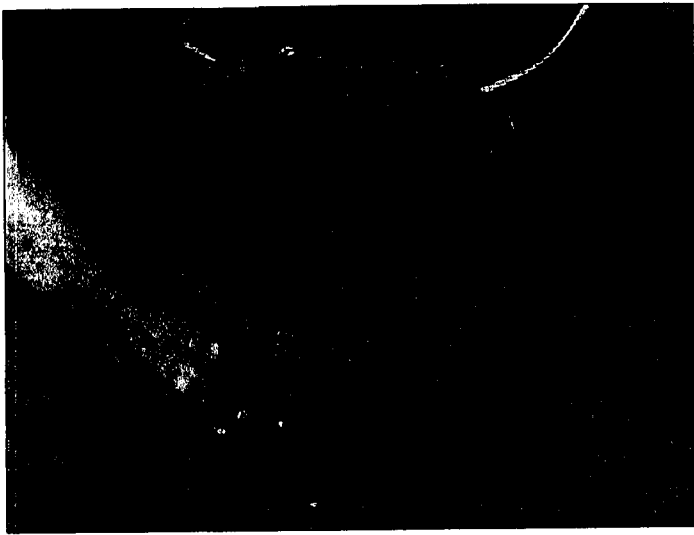
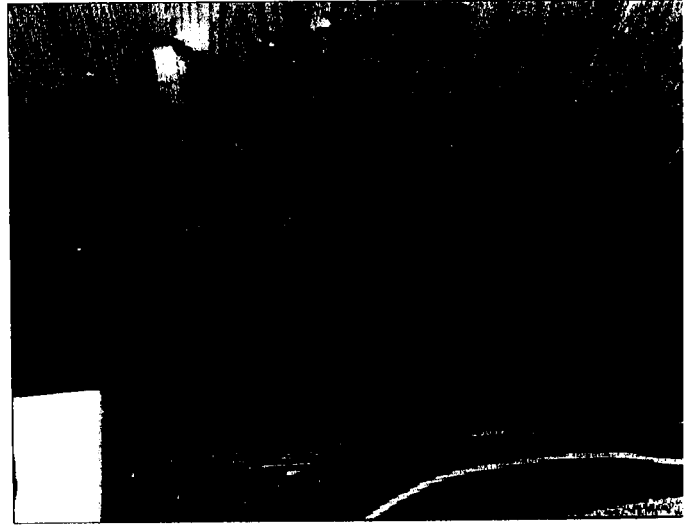
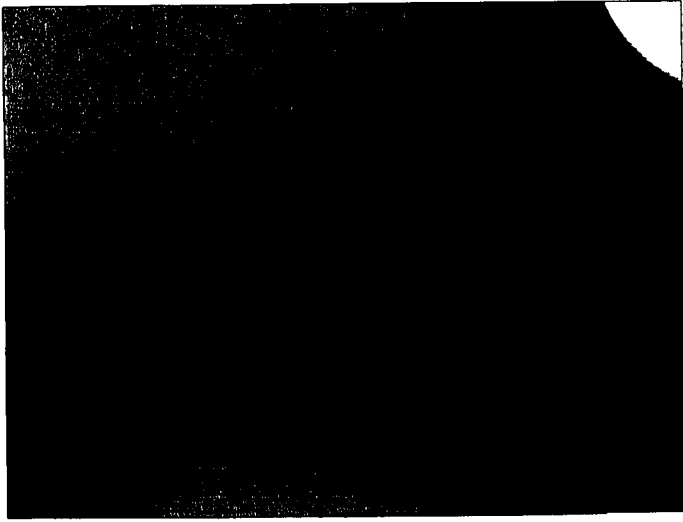
Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

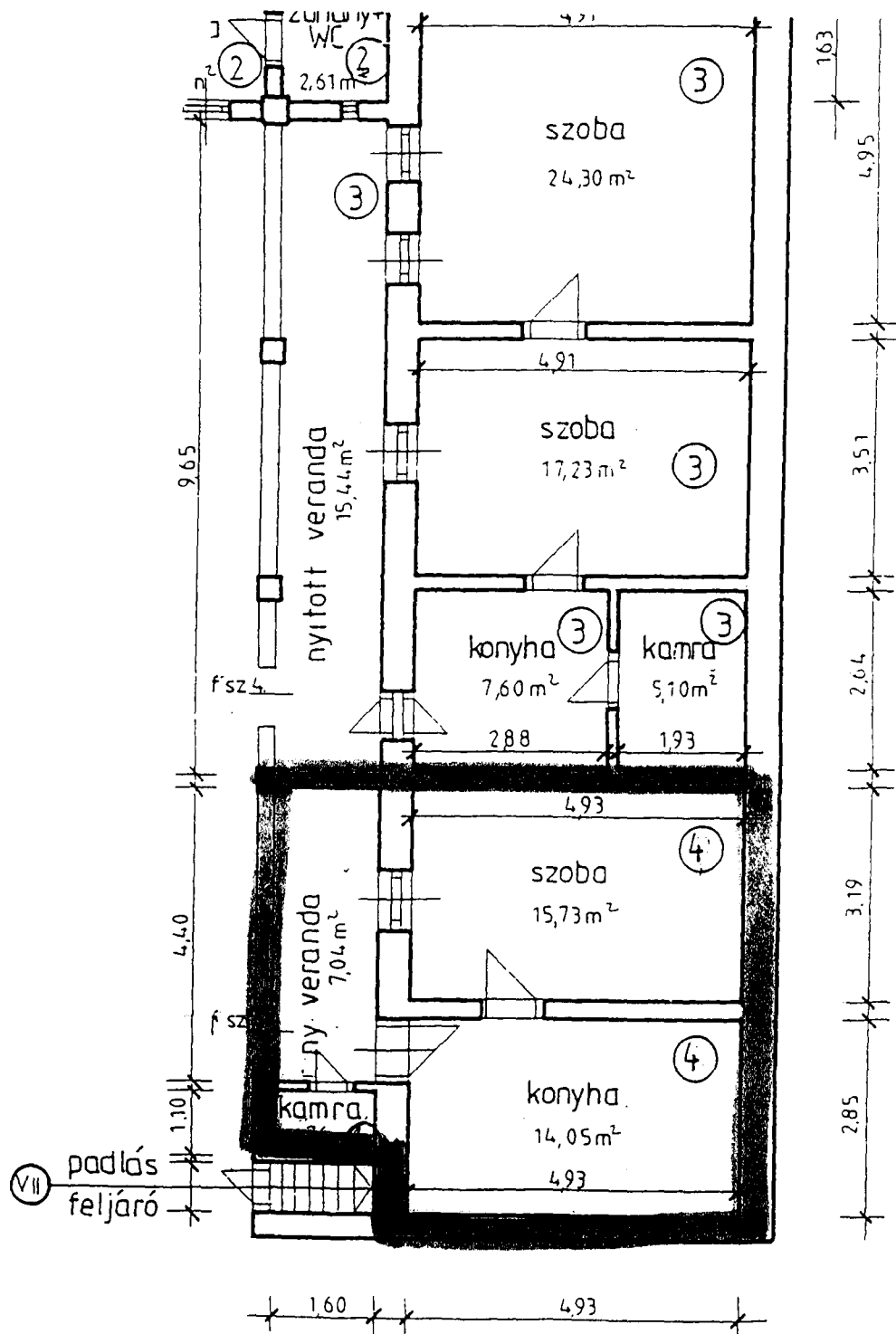

Ambrus János
műszaki igazgató


Pálfi Istvánné
gazdasági igazgató



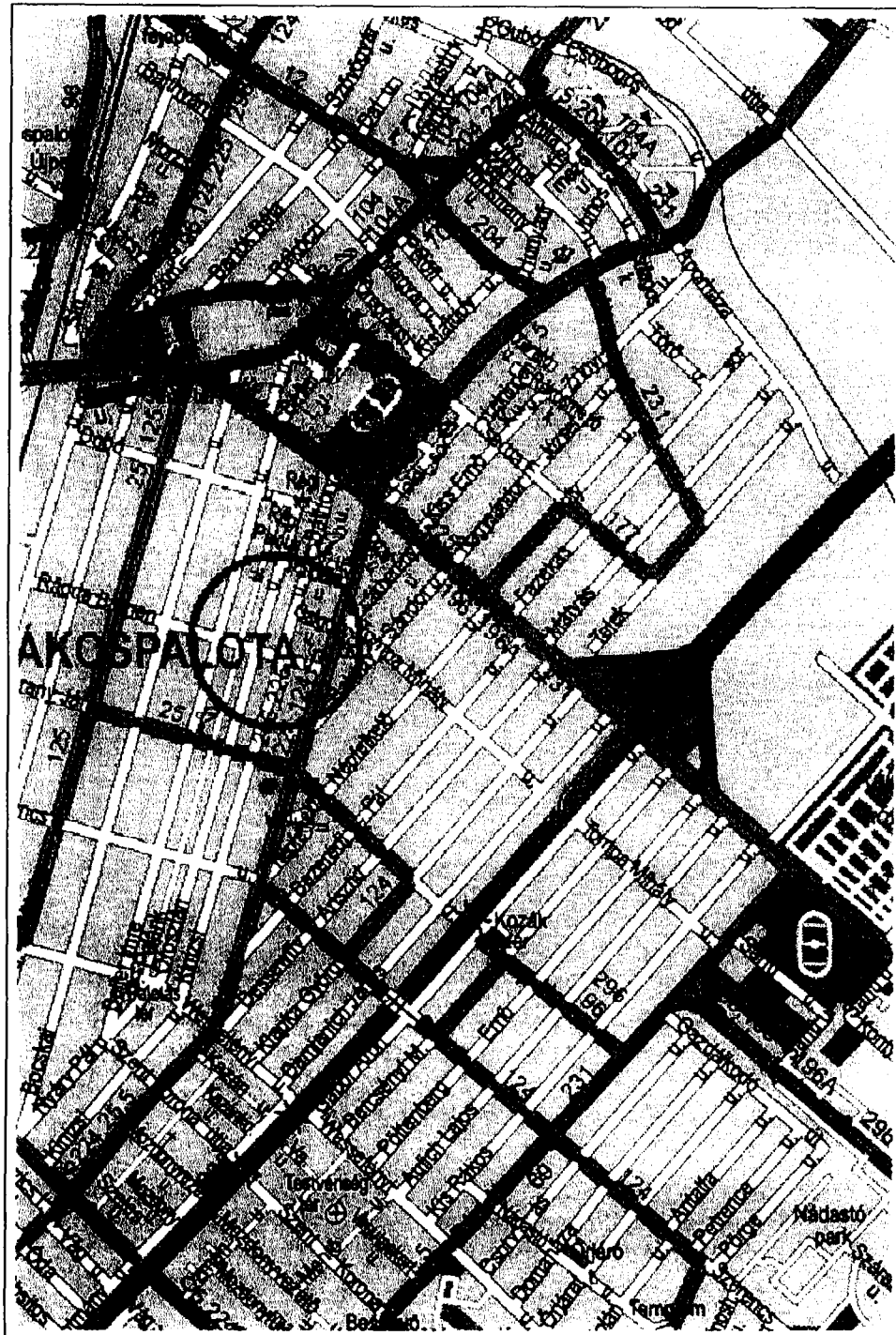

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Szaraznad u. 4-6.
ERTEKBECSLES
László Gizella
Ingatlanforgalmi értékbecslő
eng. szám: 02950/2001.





utca kereső

Budapest, XV. ker. Kinizsi u. 25.



© 2003-2012 Arkon Solutions Kft., t?rk?p: [Hiszi-Map Kft.](#)

www.utca kereso.hu

Lakásbérleti szerződés

amely létrejött a XV. ker. Polgármesteri Hivatal megbízásából a Palota Holding Rt. (továbbiakban Bérbeadó), valamint

Fenyák Valéria

szig.: **AH 288368**

an.: **Kádas Ilona**

szül.: **Kisvárdá, 1969.07.07.**

továbbiakban Bérelő(k) között, az alábbi lakásbérleményre:

Budapest, XV. Kinizsi utca. 25. földszint 5. szám

A jogcím kezdete: **2002.december 1.** Oka: **jogviszony rendezés**

Jogcím: **Bérlet** A bérbeadást engedélyező: Budapest Főváros
XV. kerület Önkormányzat

Bérbeadói engedély száma: **11296/2002.** Kelte: **2002.12.05.**

1./ A lakásba költöző személyek száma: **2 fő**

A bérlővel együtt költöző személyek:

Saláta Tamás Budapest, 1992.09.26.-bérlő gyermeke

2./ A bérleti jogcím időtartama: **határozatlan idejű**

3./ A lakás bérleti díja:

- a lakás alapterülete: **31 m²**

-

- a lakás komfortfokozata: **komfort nélküli**

A bérlemény bérleti díja : **837.- Ft/hó**

KÜLÖN szolgáltatások díja :

Szemétszállítás : ---- .- Ft/hó

Különszolgáltatások összesen : ---- .- Ft/hó

áfa : ---- .- Ft/hó

Lakásbérleti díj + különszolgáltatások díja+áfa összesen:

CS

837.-Ft/hó

PALOTA HOLDING Rt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
KEZELÉSI CSOPORT

Handwritten signature

4./ A Bérelő jogai és kötelezettségei:

4.1./a. Bérelő(k) tudomásul veszik, hogy a bérleménybe más személyt - kiskorú gyermeket-, (az örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermeket), valamint befogadott gyermekétől az együttélés ideje alatt született unokája, illetve szülője (örökbefogadó, mostoha és nevelőszülője) kivételével a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

4.2./ A bérleti és egyéb díjakat a bérelő minden hó 10. napjáig köteles a bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben a Bérelő a befizetésre megállapított időpontig a 3./ pontban felsorolt díjakat nem fizeti meg, a Bérbeadó a bérleti szerződés felbontását kezdeményezi. A felmondási idő 15 nap és a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondást követően a Bérelő másik lakásra - a Bérbeadótól- nem tarthat igényt.

4.3./ A Bérelő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről.

4.4./ A bérelő és a vele együttlakó személyek a bérleményt rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják.

4.5./ A Bérelőt és a vele együttlakó személyeket a többi bérelő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga.

5./ A bérlemény nem lakás céljára nem használható.

6./ A bérlemény egy részének albérletbe adásához a Bérbeadó hozzájárulása szükséges. A hozzájáruláshoz szükség van a befogadó nyilatkozat Bérbeadó részére történő átadására is.

7./ Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a Bérelő, vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérelőtől a hiba kijavítását, vagy a kár megtérítését követelheti.

8./ A Bérelő a lakás leadásakor köteles a lakást és a leltári berendezési tárgyakat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó részére átadni.

9./ A Bérbeadó köteles gondoskodni:

- az épület karbantartásáról,
- az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról
- a közös használatra szolgáló helyiségek állagában,
- továbbá a helyiségek berendezési tárgyaiban keletkezett hibák megszüntetéséről, az életveszély elhárításáról.

10./ A Bérbeadó a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérelő részére átadta. *ke*

11./ A Bérlő, mint az ingatlan(rész) használója gondoskodik a 48/1994. VIII. 1. Főv. Kgy. rendelet 3.§-ban foglaltakról:
"Az ingatlan tulajdonosa (kezelője, használója) köteles gondoskodni:

a./ - az ingatlan előtti járda, továbbá a járda és kocs út közötti kiépített, vagy kiépítetlen terület gondozásáról, tisztántartásáról, szemét- és gyommentesítéséről, hó eltakarításáról és síkosság mentesítéséről. Ennek során ügyelni kell arra, hogy a járda és az útburkolat ne rongálódjon meg, továbbá a terepszint változatlan maradjon,

b./ - a beépítetlen telekingatlan tisztán tartásáról és gyommentesítéséről,

c./ - a telekingatlanról a gyalogjárda és az úttest fölé nyúló ágak és bokrok megfelelő nyeséséről."

Jelen szerződést a szerződő felek elolvasták, és mint akaratukkal megegyezőt aláírásukkal hitelesítik.

12./ Lakáscsere szerződés esetén amennyiben a lakáscsere 90 napon belül nem jön létre, úgy az eredeti állapotot kötelesek a cserében résztvevő felek visszaállítani.

Egyéb megállapodások:

A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a XV. ker. Önkormányzat rendelete alapján a bérleti díj évenkénti "valorizálása" (értékkövetése) alapján megállapított összeget a Bérbeadó díjközlésének megfelelően megfizeti.

A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlakásban lévő fogyasztásmérők (pl. mellékvízmérő, árammérő, gázmérő, stb.) névre szóló átírása ügyében, jelen szerződés aláírásától számított három napon belül a szolgáltatónál eljár.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdéseket a vonatkozó 1993. LXXVIII. tv., a PTK., a XV. Ker.-i Önkormányzat mindenkor érvényben lévő rendelete rögzítik, melyet a szerződő felek tudomásul vesznek.

Megjegyzés:

PALOTA HOLDING Rt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6
KEZELÉSI CSOPORT

Budapest, 2003. június 10.



Bérbeadó

Bérlő (Bérlőtársak)
ill. meghatalmazottja



2009 APR 21

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zárkörűen Működő Részvénytársaság

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi |
| <input type="checkbox"/> Tértivevényrel | <input type="checkbox"/> Ajánlott |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezü átvétel |

Budapest Főváros XV. kerületi
Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Jegyző

Hiv.számunk: 1699/15/2008.

Ügyintéző: László Gizella

BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.
1153

Ügyiratszám: 1598 /2009.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Ügyiratszámuk: 1435/441/2008.

dr. Nagy Antal
jegyző úr
részére

Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Központi Ügykezelés
2009 ÁPR 24

Tárgy: Bp. XV. Kinizsi u. 25. fszt. 5. lakás értékesítése.

Iktatás éve: hónap
Iktatás sorszáma: 56791 /alszáma: 2

Tisztelt Jegyző Úr !

Az értébecslés készítésénél a helyszínen található állapotot vettük figyelembe, a piaci összehasonlító adatok ennek megfelelően komfortos lakások adatai.

A bérleti szerződésben azért szerepel 31m², mert megkötését megelőzően nem történt meg az alapterület egyeztetése a tulajdon lappal ill. az alapító okirattal. A bérleti szerződést a közeljövőben a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Osztály együttműködésével módosítani fogjuk, a tulajdoni lapnak megfelelően.

A vételár meghatározásánál a Társasház Alapító Okiratban jelzett alapterületeket vettük figyelembe, ami megegyezik a tulajdon lapon szereplő alapterülettel. (Az értébecslésben lakás adatainál van felsorolva.)

Komfortnélküli lakásokhoz hasonló adásvételi szerződéseket az ingatlanpiacon nem találtunk, így összehasonlító elemzést nem tudunk végezni. Ingatlanirodák tájékoztatása szerint komfort nélküli lakások 140.000.- - 160.000.- Ft/m² értékkel számolhatók, de pontos adatokat ők sem tudtak adni.

A bérlő által elvégzett komfortosítást 10 %-os kedvezménnyel - az alapárhoz viszonyítva számoltuk, mert a bérlő az elvégzett munkákat számlákkal nem tudta bizonyítani. A komfortosítás a konyhából gipszkartonnal leválasztva fürdőszoba. A bérlőt nem érte hátrány, mert továbbra is komfortnélküli lakásokra vonatkozó bérleti díjat fizetett.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

Budapest, 2009. április 21.



Dr. Gregorits Ferenc
vezérigazgató

Kapják:

Címzett könyvön keresztül kézbesítve
P.H. Vagyon- és Lakásgazdálkodási Osztály könyvön keresztül kézbesítve:
Elidegenítési csoport

ÉRTÉKBECSLÉS

felépítményes ingatlan

Budapest XV.

HRSZ 86432/000/A/004

telek terület 403 m²

H-1152 Budapest

Kinizsi utca 25. fsz. 5.

lakófelület 26 m²

társasház

Készítette: Lánc József

eng.sz.:03719/2003

**Ingtalan tulajdonos :
Budapest Főváros XV., ker Önkormányzat**

**Ingtalan kezelő/bérbeadó :
Palota Holding Zrt.**

**Ingtalan bérbevevő:
Penyák Valéria
befogadott : Saláta Tamás**

**Az értékelés elvégzésére megbízást adott:
Penyák Valéria bérlő**

Az értékelést végző neve Lánc József , aki a megbízást elfogadta.

**Az értékelés oka: adás-vétel miatti értékbecslés , a bérlő-vásárló információ nyérése
az ingatlan állapotáról**

Előzmények:

Az értékbecslésre megbízást adó Penyák Valéria bérleti szerződés megkötésével jutott bérlői jogviszonyba a kérdéses ingatlannal kapcsolatban, a 2002.évben.

A kérdéses -az akkori dokumentumok szerint - ingatlan alapterülete 31 m2 volt és komfort nélküli fokozattal bírt. Az akkori felszereltséget dokumentumok igazolják.

A meglévő dokumentumok szerint a Kinizsi u, 25 ingatlan együttes 1910-ben épült, majd a későbbiekben toldalékolt és részleges felújításra 1982-ben került sor.

A komfort nélküli épületrészt/ a bérleményt a bérlő saját eszközeinek folyamatos igénybevételével tette lakhatóvá, élhetővé. Költségátvállalás a bérbeadó részéről nem történt.

A komfort nélküli épületrész életveszélyes állapotát –ideiglenes szerkezeti megoldás alkalmazásával- 2006-ban az üzemeltető Palota Holding Zrt. hárította el, saját költségére. A Palota Holding Zrt. által készített, ellenjegyzett LF-0733 jelű 2008.augusztus 26-n felvett felülvizsgálati dokumentumának megjegyzés rovatában leírtak szerint, idézem „M2 nem valós, mérés szerint csak 26 m2 a lakás” valamint a dokumentum egyértelműsíti

hogy a „Változások”-kal elvégzett, beépített eszközök a bérlő tulajdonát képzik, azaz azok bérbeadó által történő megváltása nem történt.

A kérdéses dokumentum még egy megállapítása nagyon fontos, miszerint az épület „Műszaki állapota: 50%-s, gazdaságosan nem újítható fel”

Egy a Palota Holding Zrt megbízásából készített 2008. július 14-i értékbecslés a műszaki állapot miatt -5%-s értékcorrekciót alkalmaz annak ellenére, hogy teljesen korrekten avultat vagy már annak nyilvánít minden olyan épületszerkezeti elemet avagy tényezőt melyek a mai napig a valóságnak megfelelnek. A kérdéses értékbecslés a lakófelületet 35m²-ben jelöli meg, annak ellenére, hogy a bérleti szerződés 31m²-re kötött.

A bérlő 2008.10.10.-n a 2008-ban az ingatlannal kapcsolatos üzemeltetői dokumentumokra reflektálva felszólamlást vezetett elő a kerületi Jegyző úrnak.

Az értékbecslő az fent összefoglalt előzményeket megismerte.

Bejárás 2011-07-21-n

--Az értékbecslő a kérdéses ingatlant és magát a bérleményt szemrevételezte az oda tartozó padlástérrel együtt, továbbá a bérlő is rendelkezésre bocsátott információkat. Az épület állaggal kapcsolatos információk és megállapítások megegyeznek a Palota Holding Zrt. specifikálásával azaz az elmúlt három évben a helyzet nem változott ill. akár a kondenz vagy kapillaris vizek valamint az épületrész teljes szigeteletlenségének hatására csak romlott.

A ház építésének idején alkalmazott anyagok és technológia „újrafejlesztésre” nem kerültek így elsősorban az anyagok az elmúlt 100 év során eredeti képességeiket elveszítették, eróziójukat akár a zajszemét – saroktelek elhelyezkedés - is elősegíti.

--Az értékbecslő áttekintve a kerület Városrendezési és Építési Szabályzatát valamint megismerve a XV. Fejlesztési Ütemezését, kerületi Struktúra Vázrajzot, Konszolidációs Forгатókönyvet, és a Beavatkozási Pontokat /rögzítve 2009/ elmondhatja, hogy a kérdéses ingatlan környezete megtartja kertvárosias lakóterület jellegét és ahol annak karakter megőrzése a tervezett. A kerületben tervezett fejlesztések um. szennyvíz főgyűjtő megépítése, kereskedelmi és logisztikai fejlesztések stb. magukkal vonzzák a közlekedés fejlődését is és amelyek fokozatosan hozzájárulnak a XV. kerület elővárosi jellegének változásához, megszűnéséhez. A kerületi elképzelések és megvalósulások, ha nem is egységesen, de hozzájárulnak a telekárak és vagy a piacképes felépítményes ingatlanok értékőrzéséhez.

--Az értékbecslő megismerve a bérlemény korát és állapotát így azok okán annak nézett után, hogy a számviteli törvény hogy foglalkozik a tárgyi eszközök fizikai és erkölcsi elhasználódásával és az értékcsökkenés fogalmával és fajtáival.

A számviteli törvény kimondja, hogy tárgyi eszköz minden olyan rendeltetésszerűen használatba vett vagyontárgy, melynek elhasználódási ideje egy évnél hosszabb és amelyeket érhet fizikai és erkölcsi elhasználódás és amelyek hozzájárulnak a tárgyi eszköz könyvszerinti értékének kevesebbé válásához.

Tájékoztató

--Az *értékbecslő* célja egy olyan piaci érték megállapítása amely összegért a vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékbecslés közeli időpontjában eladható. A piaci érték a legvalószínűbb érték amit az ingatlanért adnak de ami nem a legmagasabb ár és eltérhet az eladó elvárásától is. Magát a szerződéses árat nagyon sok a piaci értékkel nem összefüggő szerződéses kondíció is befolyásolhatja.

-- Az *értékbecslő* az egyéb értékbecslések szakmai elvárásaira támaszkodva és az értékbecslési módszerek két fő kategóriája közül a piaci értékalapú értékmegállapítást választotta.

Háttér információ

Az építési telkek piaci helyzetének megítélése és a jövőben várható piaci helyzetre vonatkozó várakozások* (szезonálisan kiigazított adatok) 2009.évhez viszonyítva

	Helyzetértékelés			Várakozás a következő 12 hónapra	Várható változás
	2011. január	2011. április	Változás		
Budapest	-13	-28	↘	-28	→
Kelet-Magyarország	-20	-28	↘	-12	↔
Nyugat-Magyarország	-39	-33	↗	-33	→
Összesen	-24	-30	↘	-24	↔

* / egyenleg-mutató: értéke +100, ha minden válaszadó pozitív és -100, ha minden válaszadó negatív választ ad / GKI elemzés 2011.április

--Az *értékbecslő* által beszerzett alapvetően m²-re kutatott ajánlati árak állapot 2011-07-21-n

Budapest	XIII., Gömb u.	31 m ²	145.160,-/m ²
Budapest	IV. Árpád u.	53 m ²	167.925,-/m ²
Budapest	XIX.,	28 m ²	171.000,-/m ²
Budapest	III.,Pacsirtamező	29 m ²	155.926,-/m ²
Budapest	VIII., Koszorú u.	28 m ²	160.358,-/m ²

Ez esetekben a kérdéses ingatlanok felszereltsége megegyező vagy hasonló volt, kertkapcsolatuk nincs.

Miskolc		28 m ²	146.429,-/m ²
Monor		29 m ²	158.615,-/m ²
Szekszárd		27 m ²	163.207,-/m ²

Felszereltség egyező, kertkapcsolatos ingatlanok.

A felmérés alapvető egyezősége, hogy az egyik sem haladja meg a 40éves állagot, azonnal beköltözhetőek, életveszély elhárításra nincs szükség és egyik ingatlanra sem vonatkozik a gazdaságtalan felújítás.

M2-árak statisztikai alakulása

Átlagos négyzetméterár, forint			
Budapesti kerületek	2008.	2009.	2010.
1.	420 223	367 535	380 505
2.	406 807	403 104	399 095
3.	290 419	270 864	253 829
4.	227 970	223 797	202 346
5.	398 419	394 923	350 305
6.	324 647	298 040	273 708
7.	279 181	266 257	242 008
8.	253 011	256 605	221 755
9.	295 810	273 102	263 019
10.	242 472	218 433	200 649
11.	283 294	305 059	292 989
12.	371 947	365 406	357 835
13.	305 836	296 600	281 531
14.	289 906	270 744	260 827
15.	209 054	196 012	187 193
16.	287 987	283 076	262 243
17.	256 972	234 042	225 135
18.	270 934	261 795	235 651
19.	217 499	228 597	231 939
20.	231 220	213 075	194 929
21.	209 372	188 911	178 135
22.	281 914	271 465	246 038
23.	215 292	227 966	203 637

GKI-Infomáció

A lakásoknál 9,5 százalékos volt az áresés a fővárosban a két év alatt. A családi házak esetében inkább a stagnálás volt a jellemző. Fővárosi szinten a legdrágább és a legolcsóbb körzetek között csaknem négyszeres a különbség, míg a Budai Várban 584 ezer forint volt egy négyzetméter , az újjalotai lakótelepen 159 ezer forint egy négyzetméter ára.

Válságállóknak bizonyult a XI. és a VIII. kerület, ahol nem csökkentek az árak. Válságtűrő a II., IX., XIV., és a XIX. kerület is. A válságra leginkább a IV., VI., és XVI. kerületek érzékenyek, a *leginkább válság sújtott pedig a XV. kerület, ahol a válság negatív hatásaival leginkább jellemezhető csoport adatok.*

A lakás értékének megállapítása

1., a 2008-ban felvett Palota Holding Zrt értékbecslés és az azt követő állagfelmérő jegyzék - mint utolsó hivatalos dokumentum- adatainak és azok aktualizált korrekciós tényezőinek figyelembevételével.

Piaci összehasonlító adatok alapján
Fajlagos alapár HUF 193.296,-/m2

Korrekciós tényezők

Piaci értékvesztés	9.5 %
Műszaki állapot	50.0 %
Komfortosítás bérlő által	10.0 %
összesen:	69.5 %

Korrigált fajlagos alapár HUF 58.955,-/m2

Lakásár a bérleti szerződés m2-ben	31 m2	HUF 1.827.605,-
Lakásár a 2008/09.havi állagfelmérés ismeretében	26 m2	HUF 1.532.830,-

2., a M2 bázisú adatbeszerzés

Piaci összehasonlító adatok alapján

Fajlagos alapár 2011 Budapest	HUF 160.073,-/m2
Vidék	HUF 156.083,-/m2
középtérték	HUF 158.078,-/m2

Korrekciós tényezők

Műszaki állapot	50.0 %
Komfortosítás bérlő által	15.0 %
összesen	65.0 %

Korrigált fajlagos alapár HUF 55.327,-/m2

Lakásár 26 m2 HUF 1.438.502,-/m2

3., a nyugati szakirodalom illetve értékbecslési irányelvek egyre fontosabbnak tartják a **hozadéki vagy újrafejlesztési értékbecslés** használatát, azonban hazánkban a kiindulási adatok bizonytalansága miatt ezen eljárások **használhatósága** egyenlőre igen **korlátozott**.

ÖSSZEFOGLALÓ

Az értékbecslést készítő a specifikált ingatlan piaci érték megállapításánál a

HUF 57.141,-/m² fajlagos középérték m² értéket vesz figyelembe .

26 m² alapterület figyelembevételével

HUF 1.485.666,- kerekítve HUF 1.500.000,- azaz -egymillióötszázezer-lakófelület értéket állapít meg.

NYILATKOZAT

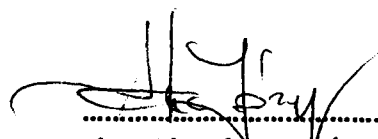
Az értékbecslő a becslésben megjelölt adatokat és forrásokat valamint információkat felhasználva de szem előtt tartva az ingatlan értékbecslés módszertanára vonatkozó irányelveket is készítette 2011 re aktualizált becslését.

Az értékbecslés Lánc József szellemi tulajdona ami a Megbízó részére 2 eredeti pld-ban kerül átadásra.

TÁJÉKOZTATÓ

- a szerződéses ár a felek egyeztetett akaratát fejezi ki ami többnyire eltér a becsértéktől.
- a becsérték megállapítás a bérbeadó által felmért alapterületet vette figyelembe ami eltér a 2011-ben is aktualizált bérletidj megállapításának dokumentumától ahol az 31 m². Az alapító okirat felülvizsgálata / aktualizálása mindenképpen szükséges.
- a sikeres szerződés létesítése érdekében célszerű az üzemeltető Zrt. 2011-évre aktualizált adatainak alkalmazása, törlesztőrészletek igénybevétele mellett.

Budapest 2011-07-22


.....
Lác József 03719/2003

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11222 - 297

Helyrajzi szám 86432

A/4

L

Jogi rendezettsége: *Rendezetlen, tulajdonba bekerült*

3

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Kinizsi utca 25			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² :	35	
L 04		közös tulajdoni hányada:	35/184		
L 05	A lakásból résztulajdon:	35/184			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
L 09	Víz mérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: villany			5
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboiler			5

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	15.7	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :		
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	14.5	
L 28	Egész-ségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m ² :	4
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m ² :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m ² :	.8
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m ² :		
L 36	Műterem területe:					m ² :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :		
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	35	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	35	

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11222 - 297

Helyrajzi szám 86432

A/4

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2006	346 880
L 43	Becsült érték	2004	3 738 305
L 44	Allagmutató	4	40-59% - tűrhető, 50

Egyéb megjegyzések:

Adata rögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg: 11222 - 297 Helyrajzi szám 86432

A/4

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 343 305	343 305
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 3 575	346 880

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

2006 JÚN 13.


Hiv. számuk:
Ügyintézőjük: 35251/06 R

Dátum: Bp. 2006. június 9.
Ikt. szám: 1880/2006.
Hiv. számunk:
Ügyintézőnk: Józsné A. Ágnes

Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata
Vagyon- és Lakásgazdálkodási Osztály
Erdélyiné Kincses Andrea
osztályvezető Asszony részére

Tárgy: XV., Kinizsi u. 25.
hrs: 86432/A-5.

nem-lakás célú helyiség (tároló)
Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzata
Falgáróesteri Általános
Központi Ügykezelés

Budapest XV.,
Bácska u. 14.
1153

Iktatás éve: 2006 JÚN 16
Iktatás sorszáma: 28818
Mellékletek száma:

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A Budapest XV., Kinizsi u. 25. szám alatti 16 m² alapterületű nem lakás célú helyiséggel kapcsolatban az alábbi szíves tájékoztatást adjuk:

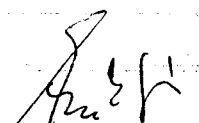
2006. május 18-án megtartott közös helyszíni ellenőrzésünk során megállapítottuk, hogy a tároló rendkívül rossz műszaki állapotban van, (falazat vegyes szerkezetű, vizes, salétromos, oldalfal megdőlt, stb.) életveszélyes.

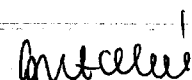
Véleményünk szerint a balesetveszély elkerülése érdekében az ingatlanrész lebontása és az Alapító Okirat módosítása lenne indokolt.

A leírtak alapján kérjük az ügy rendezésére mielőbbi szíves intézkedésüket.

Melléklet: 1 pld. jegyzőkönyv

Tisztelettel:


Ambrus János
műszaki igazgató


Antal Józsefné
gazdasági igazgató

Kapják:
- Címzett
- Vissza



NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉG JEGYZŐKÖNYV

amely készült 200. 6. 05. 18. napján, a Budapest XV. kerület
KIMZS utca 25. FszT szám alatti ingatlanon.

Tárgy: Nem lakás célú helyiség műszaki állapotfelmérés, bérleményellenőrzés, illetve átadás-átvételi jegyzőkönyv

Jelen vannak:

Palota Holding Rt., - mint bérbeadó részéről:

..... szab. szerződés - jogszerű ut. utas
 XV. kerület - 25. FszT. a. Szerződés

Bérlő(k):

Használó(k):

A helyiség megnevezése: műhely

A fő funkció helyisége:

Kiszolgáló helyiségek: —

Összes alapterület: 16 m²

A helyiségre vonatkozó **műszaki jellemzők:**

falak: gipsz, vakolat, szigetelés, szigetelés, nyílászárók
 falazat, dach

nyílászárók: Fa, műanyag, nem

hidegburkolatok: híttelt beton, kőburkolat

melegburkolatok: padlófűtés, vízvezeték, csatlakozás, csatlakozás

elektromos vezetékek: műanyag, nem

berendezési tárgyak: —

gázhálózat: *e*

villanyóra vonatkozó adatok:

gyártási száma: állása:

gázóra vonatkozó adatok:

gyártási száma: *e* állása:

mellékvízmérő óra vonatkozó adatok:

hideg mérőóra gyártási szám: állása:

meleg mérőóra gyártási szám: állása:

díjfizetés: (TH.-Vízmu . PH. Rt.) *e*

szemétszállításra vonatkozó adatok:

díjfizetési szerződés (van-nincs):

kuka:

fűtési mód:

melegvíz ellátottság:

Egyéb észrevétel, megjegyzés:

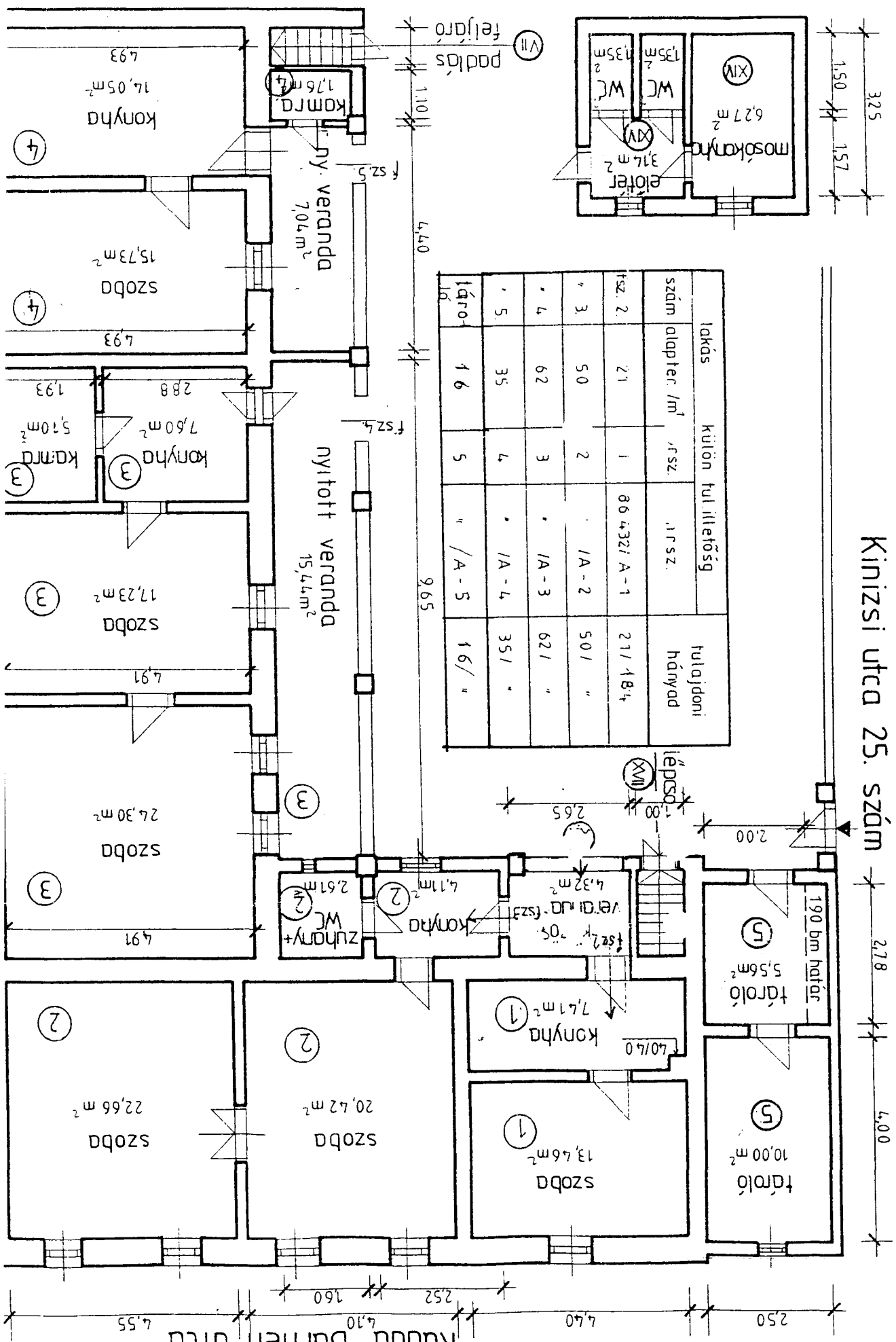
A helyiség (2 db szoba és nappali előszob) a házban mely épületben a szomszédos házban található. A házban a vízvezeték hálózatot melyet az építész a földszinten a vízvezeték hálózatával.

k.m.f.

.....
Bérlő(k)-Használó(k)
részéről

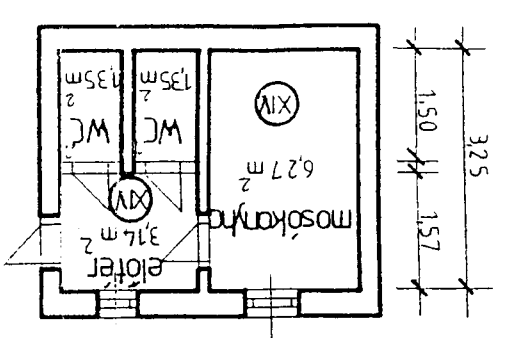
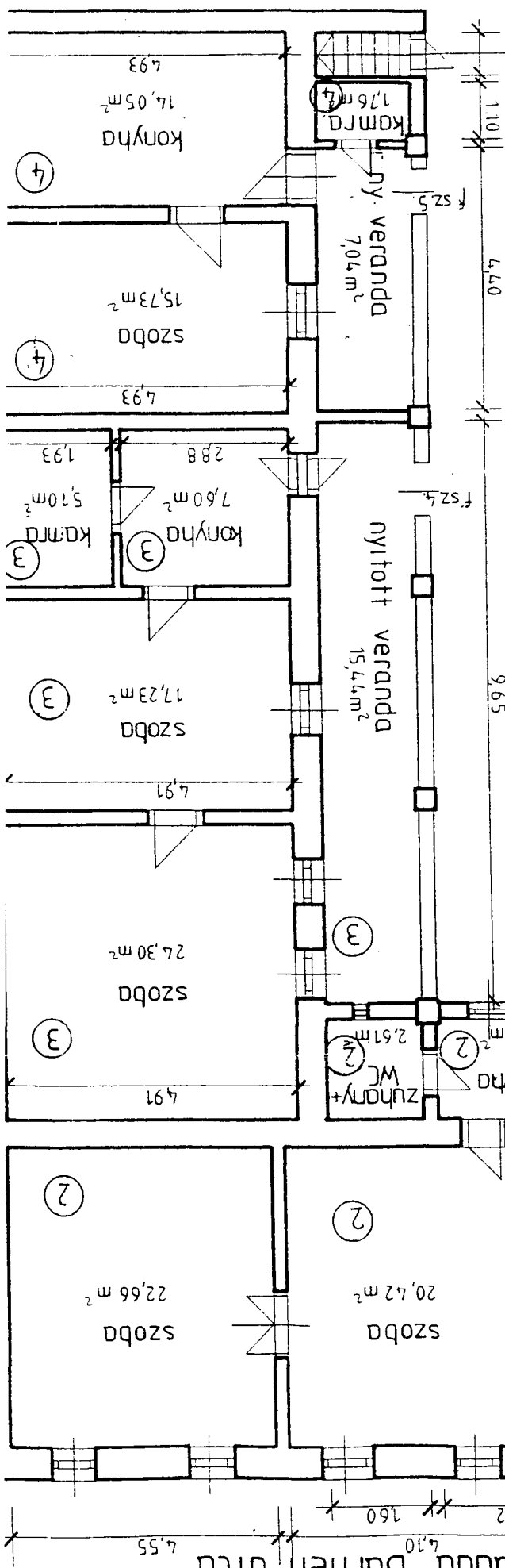
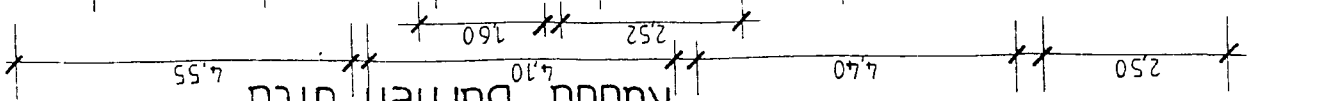
.....
Bérbeadó részéről

Kinizsi utca 25. szám



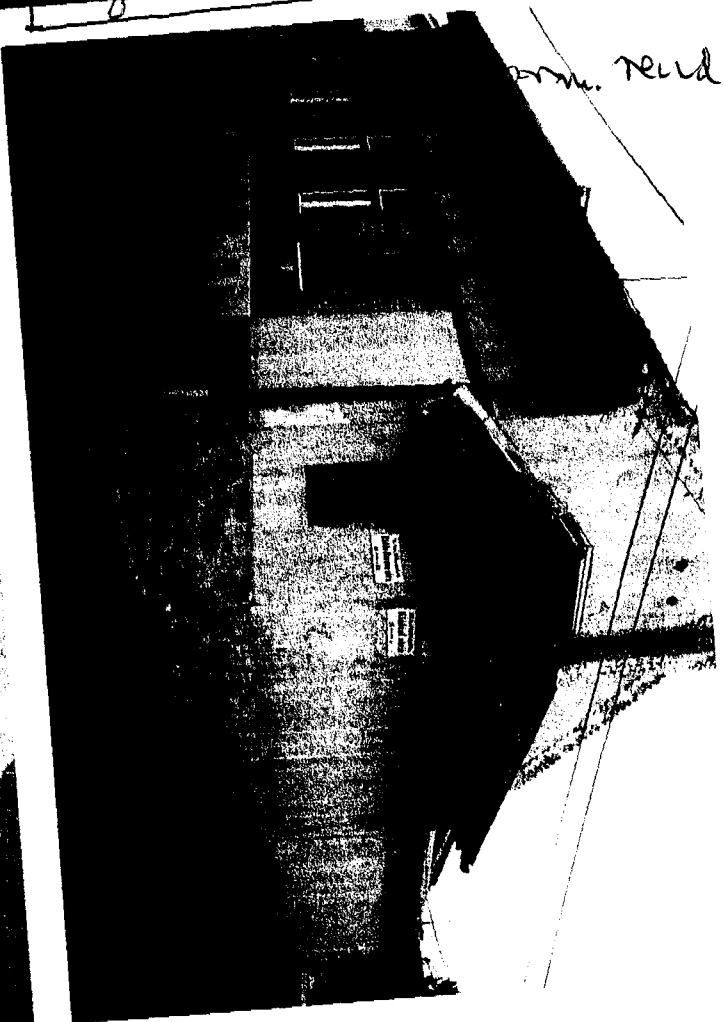
lakás	külön	tulajdoni
szám	alapter./m ²	ter./m ²
sz. 2.	21	1
3	50	2
4	62	3
5	35	4
láro-16	16	5

ter./m ²	ir.sz.	tulajdoni hányad
86 432/ A-1	21 / 18 1/4	"
IA-2	50 / "	"
IA-3	62 / "	"
IA-4	35 / "	"
A-5	16 / "	"

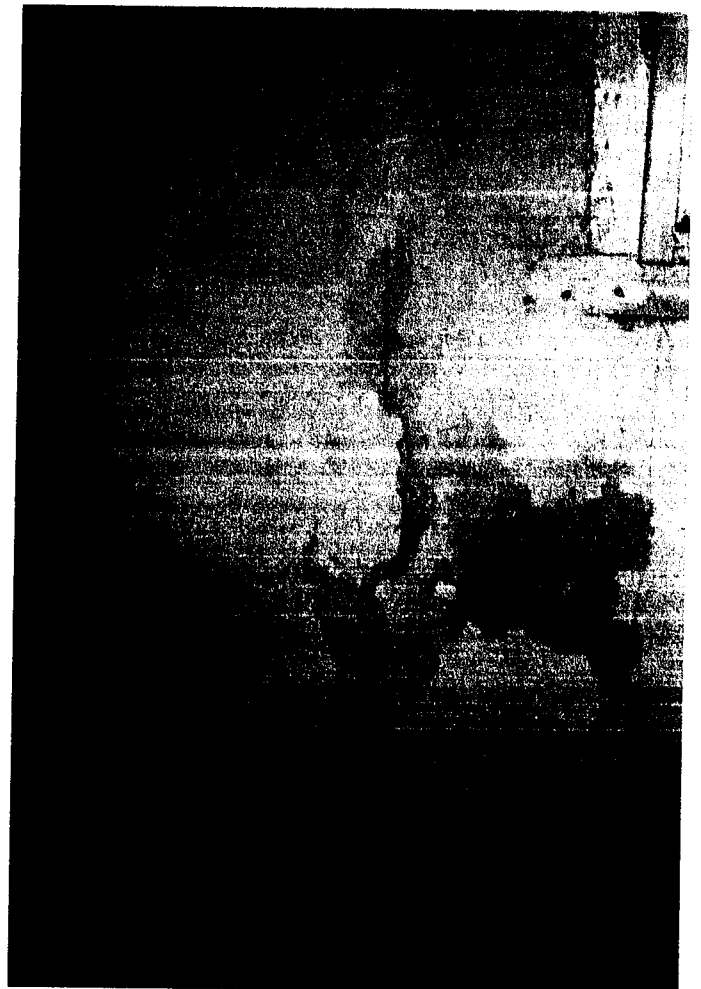
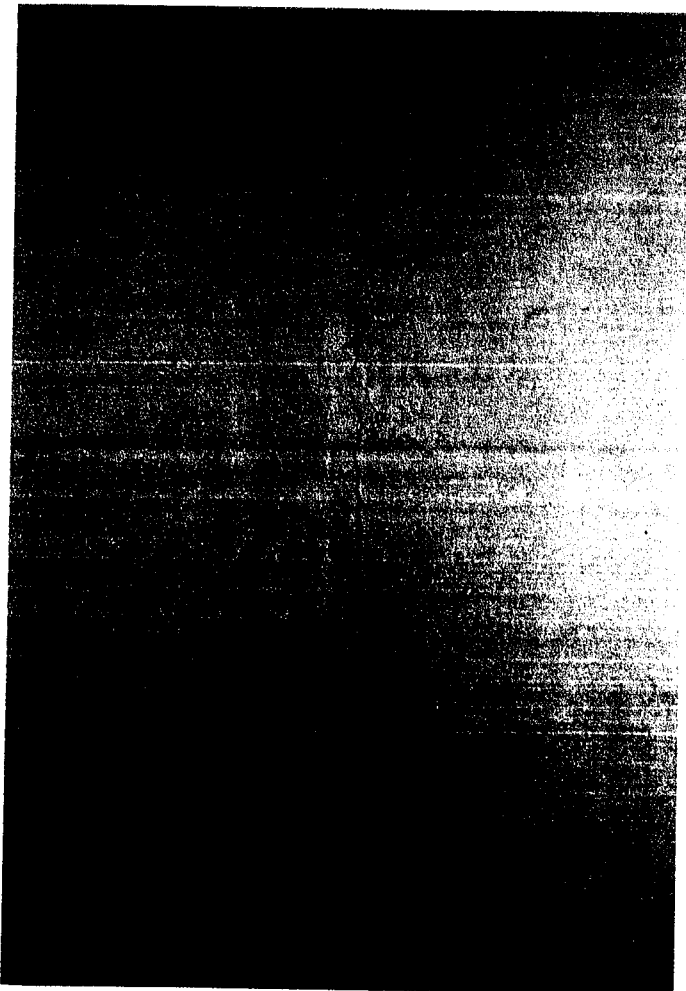
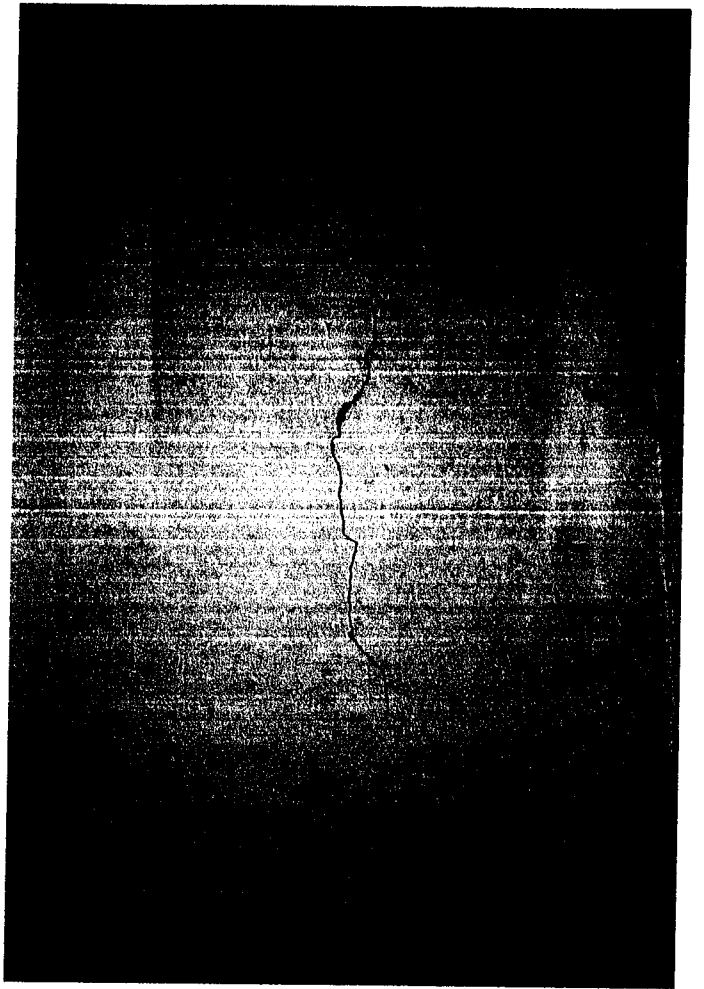




3.)



pru. reid.





Palota Holding ZRt.

Ingyen- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Központi hívószámok: 414-7100

414-7101

Fax: 414-7104

2006 JÚN 16

Dátum: Bp. 2006. június 9.

Ikt. szám: 1880/2006.

Hiv. számunk:

Ügyintézőnk: Józsné A. Ágnes

Hiv. számuk:

Ügyintézőjük: 3521/06

Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata
Vagyon- és Lakásgazdálkodási Osztály
Erdélyiné Kincses Andrea
osztályvezető Asszony részére

Tárgy: XV., Kinizsi u. 25.

hrsz: 86432/A-5.

Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzata
Erdélyiné Kincses Andrea
Központi Ügykezelés

Budapest XV.,

Bácska u. 14.

1153

ikratás éve: 2006 JÚN 16 hónap nap

ikratás sorszáma: 28818 talszáma

Mellékletek száma.

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A Budapest XV., Kinizsi u. 25. szám alatti 16 m² alapterületű nem lakás célú helyiséggel kapcsolatban az alábbi szíves tájékoztatást adjuk:

2006. május 18-án megtartott közös helyszíni ellenőrzésünk során megállapítottuk, hogy a tároló rendkívül rossz műszaki állapotban van, (falazat vegyes szerkezetű, vizes, salétromos, oldalfal megdőlt, stb.) életveszélyes.

Véleményünk szerint a balesetveszély elkerülése érdekében az ingatlanrész lebontása és az Alapító Okirat módosítása lenne indokolt.

A leírtak alapján kérjük az ügy rendezésére mielőbbi szíves intézkedésüket.

Melléklet: 1 pld. jegyzőkönyv

Tisztelettel:

Ambrus János
műszaki igazgató

Antal Józsefné
gazdasági igazgató



Kapják:

- Címzett
- Vissza

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV. Borsnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/108290/2012

2012.04.16

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 86432/0/A/5 helyrajzi szám

1152 BUDAPEST XV. KER. Kínizsi utca 25. ép:A. földszint.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	16	0 0	16/184	önkormányzat

Bejegyző határozat: 222571/1/1999/99.08.23
Társasház

1. bejegyző határozat: 222571/1/1999/99.08.23

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 222571/1/1999/99.08.23

jogcím: eredeti felvétel BH: 126506/1992. VI.26./

jogállás: tulajdonos

név: XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából
került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap