

3. / 33.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

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

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: ingatlan adatlap, értékbecslés

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti, ..... helyrajzi  
számon nyilvántartott, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, a közös  
tulajdonból hozzátartozó 497/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan,  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1963.  
október 25. napjától határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött B. Lné bérlővel. Bérlő  
2012. április 15. napján bekövetkezett halála miatt, a jogviszony folytatás jogcímén E. Zs. 2012.  
április 16. napjától határozatlan idejű bérleti szerződéssel bérlő a lakást. 2018. január 18. napján az  
Önkormányzati Házkezelő Iroda által felvett jegyzőkönyv tanúsága szerint a bérlő a lakást  
szabályosan komfortosította, amelyre tekintettel bérlő komfort nélküli komfortfokozatnak  
megfelelő lakbért fizet.

Bérlő 2019. július 3. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz a lakás  
megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti  
díj és közüzemi számlák megfizetéséről szóló nullás igazolásokat.

Bérlő 2019. október 3-án nyilatkozott arról, hogy hozzájárul, hogy elővásárlási jogát nagykorú  
unokája, H.Zs.F. gyakorolja, aki a lakást részletfizetéssel kívánja megvásárolni, 15 éves időtartam  
alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten. Bérlő haszonélvezeti jogot alapít. Bérlőnek  
közüzemi- és bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

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

A 18 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 792/10.000  
tulajdoni hányad tartozik.

Bérlő kérésére a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2019. augusztus 28-án elkészítette a  
lakásra vonatkozó értékbecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 13.260.000 Ft értékben  
határozta meg (fajlagosan: 530.566 Ft/m<sup>2</sup>). A megállapított forgalmi értéket a független  
igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2019. szeptember 3. napján fenti összegben jóváhagyta.

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

*[Handwritten signature]*

komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz tárgyi lakás tekintetében 7.293.000 Ft. A vételár megfizetésére egyenlő, havi 46.931,- Ft összegű törlesztőrészletekben kerülne sor 15 év alatt.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás a bérlő unokája részére történő elidegenítéséhez, a bérlő haszonélvezeti jogának fenntartásával, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet fenti rendelkezései alapján 7.293.000,- Ft összegű vételár megjelölése mellett, azzal a kikötéssel, hogy az Önkormányzat javára a vételár hátralék erejéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

## **II. A betervezés 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 költségvetési 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 értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

Az elővásárlási jog gyakorlása a Rendelet 8. § (1)-(2) bekezdései alapján történik:

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján: „A lakást, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján a bérlő, valamint a bérlő hozzájárulásával egyenesági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolhatja meg.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján: „Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### HATÁROZATI JAVASLAT

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

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

- 1.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület, .  
szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 497/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás értékesítéséhez a bérlő unokája részére, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték (13.260.000,- Ft) 55 %-ának alapul vételével, azaz 7.293.000,-Ft vételár közlésével, a jelenlegi bérlő haszonélvezeti jogának fenntartása mellett.
- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott vételár 15 év alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten, havi egyenlő mértékű, 46.931,-Ft összegű részletekben kerüljön megfizetésre, azzal a kikötéssel, hogy a vételár hátralék erejéig az eladó javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre, továbbá a bérlővel 2012. április 16. óta fennálló bérleti jogviszony – vevő tulajdonjogának, haszonélvező haszonélvezeti jogának földhivatali bejegyzésével egyidejűleg – megszűnik.
- 3.) hozzájárul a határozat 1-2.) pontjai szerint bérlő részére holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzéséhez a bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg.
- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.)-2.) pontjai szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint adásvételi szerződés megkötésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


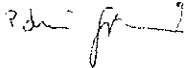
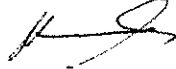
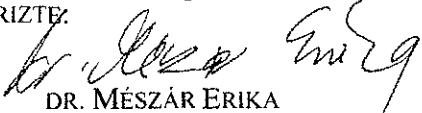

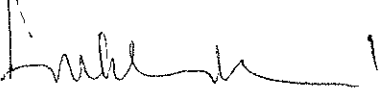
Határidő: 1., 2., 3. pont esetében 2019. december 18., 4. pont esetében: 2020. február 29.

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, 2019. december 11.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

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

1. számú melléklet:

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	
E.Zs. 2019. július 3.		25	komfortos	1	
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		fajlagos ár:		
-	13.260.000 Ft		530.566 Ft/ m <sup>2</sup>		CPR-
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 55 %-a alapján):	Önkormányzati albetétek száma (összes alb. száma)	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérl
7.293.000 Ft	2 (18)	7,92 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	
Bérleti díj Ft/ hó	Bérleti díj mértéke:		Közös költség:		
5.601 Ft	költségelvű lakbér		17.395 Ft / hó		



R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjksz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv. tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-344

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1084 Budapest



szám alatti

ársz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2019. augusztus

---

Független | Megbízható | Értékmérő

JW

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: IGK-344
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest,
Helyrajzi száma	:
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 530 566 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 330 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 497 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **13 260 000 Ft**  
 azaz **Tizenhárommillió-kettőszázhatvanezer- Ft.**  
 melyből a telek eszmei értéke: **3 610 000 Ft**  
 azaz **Hárommillió-hatszázötvenezer- Ft.**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítható.

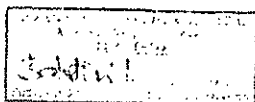
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. augusztus 7.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. augusztus 28.

2019. SZEPTEMBER 03.



C.F.N. ...  
 [Handwritten signature]

Lakatos Ferenc  
 ingatlanvagyon-értékelő  
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.



## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest,
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*II. rész:*

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

*III. rész:*

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca között fekszik, az Auróra utcában. Az egyirányú utcába a behajtás a Bérkocsis utca felől van lehetőség, a parkolás a környező utcákban fizetős. Az utca burkolata kiépített aszfalt. A környéken jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, de új építésű társasházak is megtalálhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek és egészségügyi ellátást biztosító intézetek találhatóak.

A hely alatt futó 4-es metró II. János Pál pápa téri állomásától közelíthető meg a legkönnyebben, ahol megáll a Blaha Lujza tértől induló és a Népszínház utcában haladó 28-as, 37-es és 62-es villamos, valamint a 99-es busz.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Troliibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	-------------------------------------	--	--------------------------------

**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

A pince+fsz+2 emelet szintkialakítású épület kb. 1903-ban épülhetett, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg fődémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel. Az értékelt lakás a második emeletén helyezkedik el, bejárata a nyitott közlekedő folyosóról érhető el, lift nincs az épületben.

A lakás eredetileg szoba-konyha-kamra kialakítású volt, de 1987-ben a bérlő a kamra helyiséget átalakítva egy fürdőszobát alakított ki, ezáltal így komfortossá vált a lakás, egyébként a bérlő komfort nélkülinek bérlti. A szobában egy 11 m<sup>2</sup>-es faszerkezetű, könnyen elbontható galéria kiépített, mely alatt a belmagasság 1,80 m. A lakás többi része 3,46 m. A fürdőszobában kerámia, a konyhában pvc, a szobában parketta burkolat van, melyek átlagos állapotúak. A nyílászáró hagyományos gerébtokos ablak, mely műszaki állapota gyenge, tájolását tekintve a belső udvarra néz.

Az albetét víz-villany- és gázórával rendelkezik, fűtése gázkonvektoros, melegvíz-ellátása villanybojlerről történik. A fürdőszobában egy fali hőszugárzó is látható.

Összességében felújítandó műszaki állapotú bériemény.

**Épület:**

Épület építési éve:	cca. 1903	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

**Értékelt helyiségcsoport: lakás**

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia, pvc	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,46 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor és fali hőszugárzó	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	átlagos
Felújítás éve:	1987	
Felújítás tárgya:	fürdőszoba kialakítása	
Ingtatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

**Megjegyzés:**

A fürdőszobát saját maga alakította ki a bérlő.

### 4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

#### Ház:

A kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A tető és a tető deszkázat nagy valószínűséggel előregedett, mert a vizsgált lakás mennyezeti beázása is innen eredhet. Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen, ugyanis derékmagasságig vakolathullással látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából, és/vagy meghibásodásából adódik.

#### Albetét:

A lakás mennyezetén kisebb beázások láthatók a tető felől.

#### Bérlői megjegyzés:

A karbantartásokat a bérlő végzi, saját költségén.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
fürdőszoba	kerámia	csempe+festett	2,10 m <sup>2</sup>	100%	2,10 m <sup>2</sup>
konyha	pvc	csempe+festett	8,25 m <sup>2</sup>	100%	8,25 m <sup>2</sup>
szoba	parketta	festett	15,05 m <sup>2</sup>	100%	15,05 m <sup>2</sup>
galéria	fa szerkezet	festett	11,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,40 m <sup>2</sup>	100%	-0,40 m <sup>2</sup>
<i>Összesen:</i>			36,00 m <sup>2</sup>		25,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>36 m<sup>2</sup></b>		<b>25 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet ( 2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
  2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
  3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
  4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. II. n.év)
  5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
  6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költség alapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becsülésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	330 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	497 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	16,40 m <sup>2</sup>
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m <sup>2</sup>
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 610 000 Ft . Hárommillió-hatszázötvenezer Ft .

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest,	VIII. ker., Magdolna	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Magdolna	VIII. ker., Orczy út
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	25	30	26	27	37	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 500 000	14 500 000	14 990 000	20 000 000	16 600 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		617 500	529 808	527 426	513 514	563 214
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		1%	0%	0%	2%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-3%	0%	3%	0%	3%
általános műszaki állapot		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség, komfortfokozat		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
cserélt homlokzati nyílászárók		0%	0%	0%	0%	-3%
ház műszaki állapota		-3%	-3%	-3%	0%	-3%
Összes korrekció:		-5%	-3%	0%	-3%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		586 625	514 973	529 536	500 162	521 536
Fajlagos átlagár:		530 566 Ft/m <sup>2</sup>				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 264 150 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 260 000 Ft				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, 2. emeleti, felújítandó állapotú, 1 szobás lakás gázkonvektoros fűtéssel, közepes állapotú házban. ingatlan.com/29308724
2. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/27883868
3. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28162553
4. adat: Csarnoknegyed, 2. emeleti, közepes állapotú, 1 szobás lakás, felújítandó műszaki állapotú házban. ingatlan.com/29745905
5. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari lakás, cserélt ablakokkal, ingatlan.com/28553714

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

13 260 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Auróra utca 13. 2. em. 15.	VIII. ker., Kálvária tér 16.	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	25	30	25	26
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		125 000	95 000	100 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kinálat/elteelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 750	3 420	3 462
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>-5%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 206 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 249 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 119 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 191 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, felújított állapotú, komfortos, 1 szobás, utcafronti tájolású lakás, ingatlan.com/24638613
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, átlagos állapotú, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28836092
3. adat: Corvinnegyed, 1 szobás, komfortos, átlagos-jó állapotú lakás, ingatlan.com/23909159

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 191 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>861 570 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 25 847 Ft
Igazgatási költségek:	2% 17 231 Ft
Egyéb költségek:	5% 43 079 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>86 157 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	775 413 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>12 920 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 920 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kilencszázhuszezer- Ft .

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékelt, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	13 260 000 Ft	100%	13 260 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 920 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>13 260 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 260 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.



## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Auróra utca 13. 2. em. 15.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 260 000 Ft**  
 azaz **Tizenhárommillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2019. augusztus 7.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. augusztus 28.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

Budapest Fővárosi Közigazgatás és Értéktárolás Hivatala  
Budapest XI. kerület, Mátyásföldi út 113/Budapesti Pf. 415

Dátum: 11.01.2019

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes megadott

Köznevelési szám: 4072/04/329346/2019

11.01.2019

BUDAPEST VIII. KER.

helyrajzi szám helyrajzi szám

1019 BUDAPEST VIII. KER.

1. Az egybe kerülés iránti adatszolgáltatás	terület	szobák száma	szomszédos helyrajzi szám	relatív területi forrás
megnevezés	m <sup>2</sup>	egység	szám	forrás
1019 BUDAPEST VIII. KER.	34	1 0	247,0000	örökös tulajdon
Bejegyzés határozat: 100/06/1001/097/06/03				

2. bejegyzés határozat: 100/06/1001/097/06/03  
Tárgya:  
Az önálló ingatlanhoz tartozó az alá írt ócska ingatlan megvásárlásáról helyrajzi

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyzés határozat: 100/06/1001/097/06/03  
jogkor: 1991. évi LXIII. tv. 4. § 24.§(1) bekezdés 1) pont  
jogkör szerinti felosztás: 100/06/1001/097/06/03  
jogviszony: tulajdon  
nem: 1019 BUDAPEST VIII. KER.  
szám: 1019 BUDAPEST VIII. KER.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ NEVEZÉST

TULAJDONI LAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

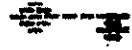
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

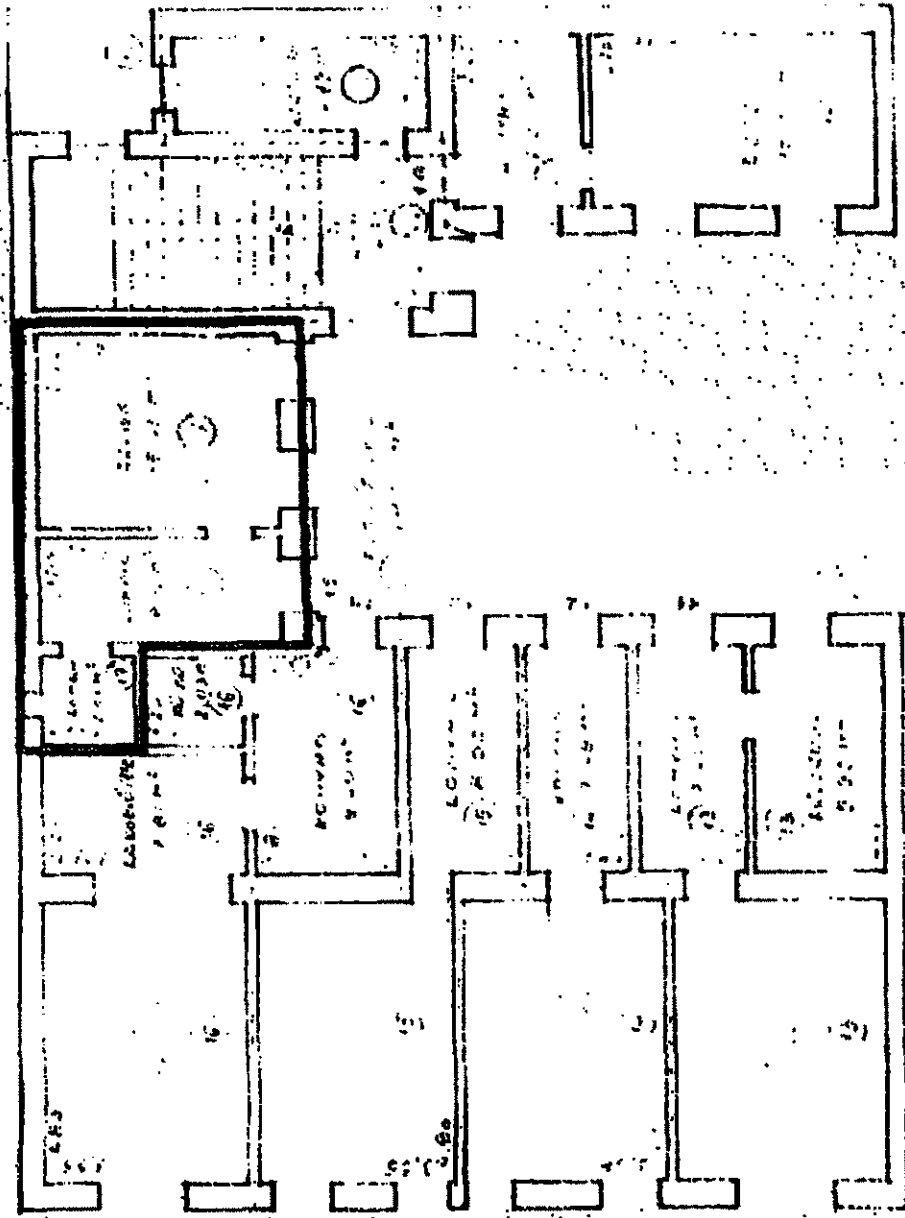
17

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1084 Budapest,



KÖR-VAGYON-REZERVÁCIÓ  
RÖCCIRAL VECSEK-AC ÉRTÉKES



78 JW

## Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker.,

### I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 100<sup>v</sup> számú tulajdoni lapon, hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., ... m alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. II és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

### II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,  
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

#### A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

##### 1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	330.00 m <sup>2</sup> ; ✓
II.	Alap- és felmenőfalak, kémények:	
III.	Pince-, közbenső- és zárófödém;	
IV.	Tetőszerkezet tetőhéjalással;	
V.	Hornokzat;	
VI.	Kapubejáró:	16.37 m <sup>2</sup> ; ✓
VII.	LEPCSELK. REPSELHÁZ KUTATÓKÖR.	47.20 m <sup>2</sup> ; ✓
VIII.	Műsókonyha:	5.80 m <sup>2</sup> ; ✓
IX.	Közös WC-k:	23.37 m <sup>2</sup> ; ✓
X.	Údvar:	61.00 m <sup>2</sup> ; ✓

Budapest VIII. ker.,

10/001

10

*[Handwritten signature]*

5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/5 számú tulajdoni lapon 35016/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. fszt. 4. sz. alatti 2 szobás, 45.88 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 908/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/6 számú tulajdoni lapon 35016/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. fszt. 5. sz. alatti 1 szobás, 20.87 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 413/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/7 számú tulajdoni lapon 35016/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. l.em. 5. sz. alatti 1+1/2 szobás, 34.00 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 673/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/8 számú tulajdoni lapon 35016/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. l.em. 6. sz. alatti 1 szobás, 24.55 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 486/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/9 számú tulajdoni lapon 35016/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. l.em. 7. sz. alatti 1 szobás, 25.15 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 498/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/10 számú tulajdoni lapon 35016/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. l.em. 8. sz. alatti 1 szobás, 36.82 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 729/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/11 számú tulajdoni lapon 35016/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. l.em. 9. sz. alatti 1 szobás, 25.44 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 503/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/12 számú tulajdoni lapon 35016/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. l.em. 10. sz. alatti 1 szobás, 21.86 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 433/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/13 számú tulajdoni lapon 35016/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. l.em. 11. sz. alatti 1-1/2 szobás, 35.20 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 697/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/14 számú tulajdoni lapon 35016/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. l.em. 12. sz. alatti 1 szobás, 24.53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 485/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/15 számú tulajdoni lapon 35016/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. l.em. 13. sz. alatti 1 szobás, 25.40 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 502/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/16 számú tulajdoni lapon 35016/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. l.em. 14. sz. alatti 1 szobás, 36.39 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 720/10000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 488/17 számú tulajdoni lapon 35016/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra u. 13. l.em. 15. sz. alatti 1 szobás, 25.11 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 497/10000 hányad.

70 JW

**FOTÓMELLÉKLET:**

1084 Budapest,

**CPR-VAGYONMENTEKELO KFT.**  
FISZ. TERHEK VELESZARAS ERTKEVES

Auróra utca 13

01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. tégláig lehullott vakolat



05. kapubejárat

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest,

OPR-VAGYONRTEKELŐ KFT.  
BUDAPEST, HELYBEN: HELYBEN: HELYBEN



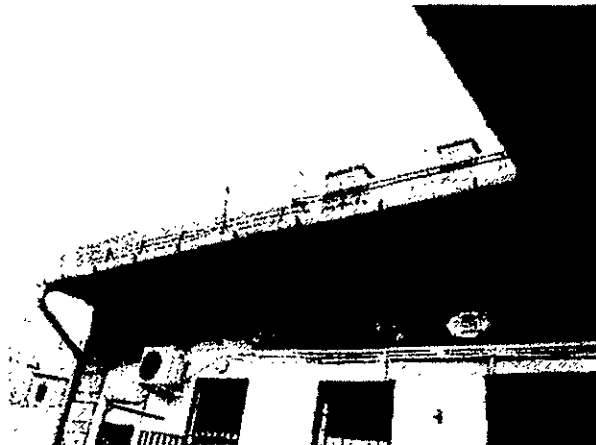
06. kapualj



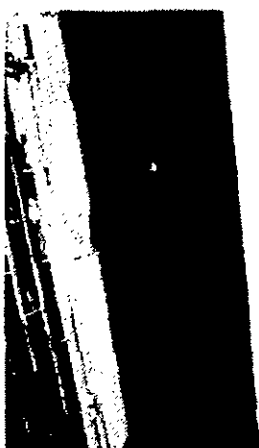
07. belső udvar



08. lépcsőház



09. ereszcatorna



10. bejárat



11. gázkonvektor

Handwritten signature and initials.

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest,

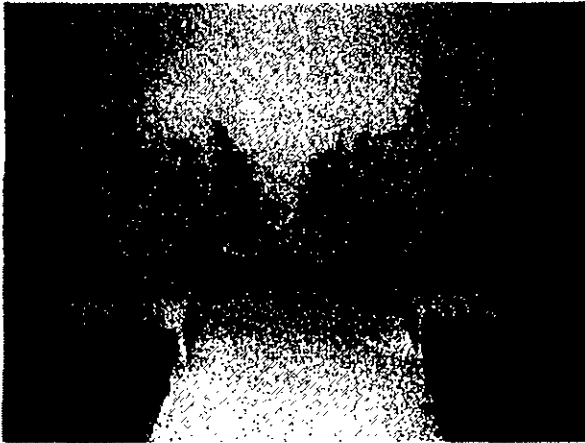
OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.  
FÜZESFENYŐ VEGYÉRTÉKELŐ ÉRTÉKELŐ



12. galéria feljárata



13. szoba



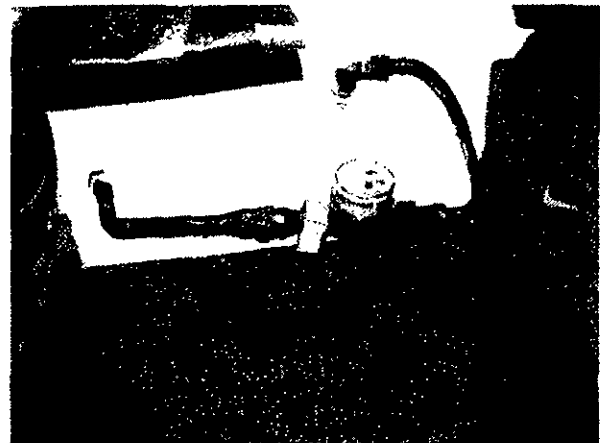
14. mennyezeti beázás



15. mennyezeti beázás



16. galéria alatti rész



17. vízóra



FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest,

1084 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor utca 10. sz. 10. emelet.  
CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.  
FÜGGŐLENS VEGYISZÁR: EF-TÖMÉR



18. gázóra



19. villanyóra



20. pvc burkolat a konyhában



21. fürdőszoba



22. villanybojler



23. fürdőszoba

m  
JW

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest,

2017. évi  
VI. évi törvény a közbeszerzési eljárásokról  
és a közbeszerzési eljárások végrehajtásáról  
2017. évi  
CPR-VAGYONFELKELŐ KFT.  
FÜGGETLEN VÉGBÍRÓK ÉPTŐRZÉSE



24. fali hőszigetelő



25. mennyezeti beázás

25