

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

1. 12.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. január 16-i ülésére

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

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

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: ingatlan adatlap, értékbecslés, nyilatkozat

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, szám alatti, helyrajzi
számon nyilvántartott, 32 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös
tulajdonból hozzátartozó 127/100.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat)
2015. március 1. napjától határozott időre, 2020. február 29. napjáig szóló bérleti szerződést
kötött T.É.B. bérlővel ismételt bérbeadás előbérleti jog alapján jogcímen.

Bérlő 2019. szeptember 11. 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. november 29-én nyilatkozott arról, hogy a lakást részletfizetéssel kívánja
megvásárolni, 15 éves időtartam alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten. 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 673 albetétből álló társasházban 22 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez
3.656/100.000 tulajdoni hányad tartozik.

Bérlő kérésére a CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2019. szeptember 25-én
elkészítette a lakásra vonatkozó értékbecslést. Az ingatlan forgalmi értékét 16.490.000 Ft
összegben (515.165 Ft/m²) állapította meg. Bártfai László független szakértő 2019. október 3.
napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta.

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

[Handwritten signature]

FM

vételár a Palotanegyeden kívül eső, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz tárgyi lakás tekintetében 9.069.500 Ft. A vételár megfizetésére egyenlő, havi 58.363 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 részére történő elidegenítéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet fenti rendelkezései alapján 9.069.500 Ft összegű vételár megjelölése mellett, azzal a kikötéssel, hogy az Önkormányzat javára a vételár hátralék erejéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A lakás értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot. Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi 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 ba) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az

elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyeden kívül elhelyezkedő komfortos 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 vételárát 16. § (8)-(9) bekezdése alapján részletekben fizeti meg az Önkormányzat részére, a törlesztő részletei egyenlő mértékűek, amelyek a 16. § (10) bekezdés szerinti kamatot is tartalmazzák.

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

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

a) a szerződéskötés évében, valamint az azt követő naptári évben 10 %;

b) a szerződéskötés évétől számított második naptári évtől kezdődően a kedvezmény mértéke az a) pontban meghatározott mértékhez viszonyítva évi 1 százalékponttal csökken.

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

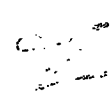
Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2020. (I.16.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

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

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi számon nyilvántartott, 32 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból 127/100.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a bérlő részére történő eladási ajánlat megküldéséhez - a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték (16.490.000,- Ft) 55 %-ának alapul vételével – 9.069.500,- Ft vételár közlésével.
- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott vételár 15 év alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten, havi egyenlő mértékű, 58.363,- Ft összegű részletekben kerüljön megfizetésre, azzal a kikötéssel, hogy a vételár hátralék erejéig az eladó javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.



3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.)-2.) pontjai szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint adásvételi szerződés megkötésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1-2. pont esetében 2020. január 16. a 3. pont esetében: 2020. február 28.

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

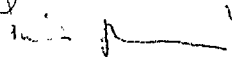
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2020. január 7.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS  

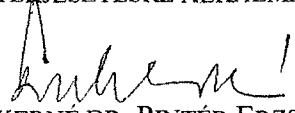
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CSUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. számú melléklet:

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	
2019. szeptember 11.		32	komfortos	1	
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		fajlagos ár:		
-	16.490.000 Ft		515.165 Ft/ m ²		CPR V
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 55 %-a):	Önkormányzati albetétek száma (összes alb. száma)	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérle
9.069.500 Ft	22 (673)	3,66 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	ismét
Bérlési díj Ft/ hó	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:			
9.660 Ft	költségelvű lakbér	7.747 Ft / hó			

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-379

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest,



szám alatti

hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

Handwritten signature
6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-379
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Ganz negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, I
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	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m ² ár: 515 165 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 6472 m ²
Eszmei hányad	: 127 / 100000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlő 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: **16 490 000 Ft**
azaz **Tizenhatmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 480 000 Ft**
azaz **Egymillió-négyszáznyolcvanezer- Ft .**

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

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

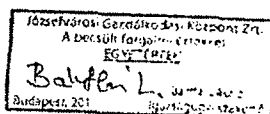
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. szeptember 20.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. szeptember 25.

2019 OKT 03.



Lakatos Ferenc

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

X

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérló mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérló 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: Bérló, 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):	1089 Budapest,
Tulajdoni lap szerinti területe:	32,0 m ²
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 Ganz negyed kerületrészében található, a utcában. A Lipták Pál által tervezett Ganz-Mávag munkás lakótelep még nyomokban őrzi az akkori koncepciót. Az utca burkolata aszfalt, a házak előtti parkoló nagykocka köves. Az utcában jellemzően 4 emeletes társasházak épültek, melyeken jelentős gond nincs, valamint erős a vállalkozási/kereskedelmi szféra, melyet nagymértékben a távol keleti kereskedők vezérelnek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Tömegközlekedés szempontjából jó, 100-200 méteren belül elérhető kapcsolat van.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az 1873-ban alapított MÁV Gépgyár (Ganz Mávag) Józsefváros és Kőbánya határára eső hatalmas telepének délnyugati részén, a Golgota – Szapáry (ma: Bláthy Ottó) – Símor (ma: Vajda Péter) – Delej utcák közötti területen 1908-09-ben épült fel a gyár munkásainak és tisztviselőinek lakótelepe. Az épületegyüttes azonban több lett, mint egyszerű munkástelep: a szociális gondoskodás mintapéldája ma is. A Mávag Kolónia Dr. Lipták Pál tervei alapján épült.

A négyemeletes házak a belső, kertes udvar felé nyílnak, bennük 645 szoba-konyhás munkáslakásnak és tíz, két-három szobás tisztviselői otthonnak jutott hely. A telep közepén víztorony magasodik, tövében hatalmas közösségi tömb. Volt itt minden, amire száz éve szükség lehetett: az alagsorban kád- és gőzfürdő (tekintve, hogy egy lépcsőház kivételével a 24 lépcsőházra tagolt négyemeletes épületek lakásaiban nem volt fürdőszoba, és a külön WC is kinn volt a lépcsőházban), közös mosókonyha és szárító, a földszinten vendéglő és tekepálya, a félemeleten tisztviselői kaszinó, az emeleten elképesztően tágas színház- és moziterem. Emellett orvosi rendelő, mentőállomás, könyvtár, óvoda, mosoda és jéggyár, hogy meg ne romoljon az étel a lakások jégszekrényeiben. Mindebből persze ma már kevés látható. A közösségi épület az államosítást követően művelődési házként működött.

Az épület pince, földszint és 4 emelet szint elosztású, lift nincs kiépítve. A lakás eredetileg félkomfortos, azonban a bérlő 2016-ban felújította és átalakította. A felújítás során az előteret beépítette, így növekedett a lakás előtere, valamint fürdőszobát és wc alakított ki, így a lakás komfortosnak minősül.

Fűtése 1 db gázkonvektorról megoldott, valamint a lekerített előtérben egy elektromos radiátor is beépítésre került. A melegvíz-ellátást villanybojler látja el. A szobában 2 db fémszerkezetű galéria is kiépített, amely könnyen elbontható. Az egyik galéria 4,77 m²-es, a másik 7,70 m²-es, alattuk a belmagasság 2,12 m. A lakás egyéb helyiségei 3,68 m belmagasságúak.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz. Az albetétben vízóra, villanyóra és gázóra kiépített.

Épület:

Épület építési éve:	1908-1909	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	parketta, mozaiklap, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mozaiklap	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetes ablakok, műanyag bejárati ajtó	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,68 m (galéria alatt 2,12 m)	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor és elektromos radiátor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:	2016	
Felújítás tárgya:	fürdőszoba és wc kialakítása	
Ingyatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

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 kültéri diszítőelemek és a homlokzati ablakdiszkek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol. A felső szintek kissé szürkék, korukhoz mérten átlagos állapotúak. A lépcsőház és az épületegyüttes környezete rendezett. A ház energetikai korszerűsítése, valamint a tető javítása indokolt.

Albetét:

Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk. A lábazati részen vizesedés látható körbe, mely kisebb vakolathullást is eredményezett, a vizesedés az elégtelen szigetelés miatt alakulhatott ki. A lakás műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van.

Bérlői megjegyzés:

A bérlő végzi a karbantartást, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
lekerített előtér	kerámia	festett	1,30 m ²	50%	0,65 m ²
wc	laminált p.	festett+csempe	1,10 m ²	100%	1,10 m ²
zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	1,35 m ²	100%	1,35 m ²
konyha	mozaiklap	festett+csempe	10,20 m ²	100%	10,20 m ²
szoba	parketta	festett	19,30 m ²	100%	19,30 m ²
galéria 1.	fém szerkezet	festett	4,77 m ²	0%	0,00 m ²
galéria 2.	fém szerkezet	festett	7,70 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,60 m ²	100%	-0,60 m ²
Összesen:			45,12 m²		32,00 m²
Összesen, kerekítve:			45 m²		32 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések 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 költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne 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 korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél 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 kiadásokból (tisztá 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 felállításása 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. III. 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.

Költségalapú 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-kinálat 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 becslésén 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 költséget.

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:	Ganz negyed	
Társasház telek területe:	6472 m ²	
Eszmei hányad:	127	/ 100000
Albetétre jutó telek terület:	8,22 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	180 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 480 000 Ft	, Egymillió-négyszáznyolcvanezer- 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:	1089 Budapest,	Bp., VIII. Delej utca	Bp., VIII. Fiumei út	Bp., VIII., Teleki tér	Bp., VIII., Népszínház	Bp., VIII., Fiumei
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	32	34	65	49	39	44
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		18 900 000	32 000 000	27 900 000	28 900 000	29 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		528 088	467 692	540 918	703 974	645 568
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	7%	3%	1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	-5%	-10%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	-3%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		0%	-3%	5%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	-2%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		0%	9%	-5%	-29%	-20%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		530 201	507 914	516 036	502 638	519 037
Fajlagos átlagár:		515 165 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		16 485 280 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		16 490 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Ganznegyedben, földszinti, kisméretű beépített erkéllyel, konvektoros fűtéssel, 1 szobás komfortos garzon. Ingatlan.com/29645033
2. adat: Ganznegyedben, félemeleti, cirkó fűtéses, 2 szobás összkomfortos jó állapotú lakás. Ingatlan.com/30328394
3. adat: Népszínháznegyed, 2. emeleti lift nélküli házban, elektromos fűtéssel ellátott, 2 szobás, felújítandó állapotú lakás. Ingatlan.com/28625219
4. adat: Népszínháznegyed, 1. emeleti liftes házban, házközponti fűtéssel ellátott, 2 szobás, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/28644773
5. adat: Népszínháznegyed, 3. emeleti liftes házban, házközponti fűtéssel ellátott, 1 szobás, felújított állapotú lakás. Ingatlan.com/28084397

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

16 490 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest,	Bp., VIII., II. János Pál pápa	Bp., VIII., II. János Pál pápa	Bp., VIII., Népszínház
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	32	38	40	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		105 000	110 000	130 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 625	2 613	3 088
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-9%	-14%
Korrigált fajlagos alapár:		2 378 Ft/m ² /hó	2 372 Ft/m ² /hó	2 649 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 466 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, 4. emeleti liftes házban, hkp-i fűtéssel ellátott, 1 szobás, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/28662902
2. adat: Népszínháznegyed, 3. emeleti liftes házban, hkp-i fűtéssel ellátott, 1 szobás, jó állapotú lakás. Ingatlan.com/28338347
3. adat: Népszínháznegyed, 4. emeleti liftes házban, komfortos lakás, frissen felújítva. Ingatlan.com/28411559

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 466 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	852 250 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	25 567 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 045 Ft
Egyéb költségek:	5%	42 612 Ft
Költségek összesen:	85 225 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:	767 025 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	12 780 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 780 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hétszáznyolcvanezer- 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 bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, 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:	16 490 000 Ft	100%	16 490 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 780 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			16 490 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 490 000 Ft

azaz, Tizenhatmillió-négyszázkilencvenezer- 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, vagy jogok 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 értékbefolyásoló 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.

15

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1089 Budapest,
 Ingatlan piaci forgalmi értéke: 16 490 000 Ft
 azaz Tizenhatmillió-négyszázkilencvenezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. szeptember 20.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. december 5.

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"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal NEM HITELES IGAZGATÓSÁG
Budapest XI. kerületi Ikt. Oszt. 119 Budapesti Utca 41/A

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljebb emelés
Méggyűjtés száma: 2019/04/31/2019/13
2019.05.15

BUDAPEST VIII. KER.
Eszterházy utca

Budapest XI. ker.

1089 BUDAPEST VIII. KER.	Feljegyzés száma	Feljegyzés dátuma	Feljegyzés típusa
1. RÉSZ			
1. Az egyedi azonosítási adatok megnevezése			
helyrajzi azonosító	helyrajzi azonosító	helyrajzi azonosító	helyrajzi azonosító
helyrajzi azonosító	helyrajzi azonosító	helyrajzi azonosító	helyrajzi azonosító
2. Bejegyzés hatálya			
Az azonosított ingatlan részletei az alábbi címszámokhoz tartoznak:			
2. RÉSZ			
3. Tulajdonosi részletek			
Bejegyzés hatálya alá tartozó ingatlanok azonosító száma			
Az ingatlanok azonosító száma			
Az ingatlanok azonosító száma			
Az ingatlanok azonosító száma			
3. RÉSZ			
1089 BUDAPEST VIII. KER.			
TULAJDONI LAP VÉG			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

17

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)ALAPÍTÁS LEHETŐSÉGEI

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) meghívása alapán az URBS Társasházakat Képvisező, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. (1977 Budapest, Wessendyny u. 41. sz. 1. emelet) meghívott a 1977. évi XL. Korm. sz. rendelet 2. par. 1. bekezdésében foglaltak alapján a hőszolgáltatás elősegítése érdekében a Budapest VIII. 2532 tulajdoni lapon 38601/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1 ha 6472 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. ... sz. (Golgota u. 9.) alatti Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Kft. (Budapest, VIII. ker. Erzsébet u. 5.) kezelésében lévő lakóház-ingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi XL. sz. 1. sz. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 566/1983. (XI. 23.) számú közérkeztető határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A. / Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló épületek mindenkori tulajdonosai által közös tulajdonba kerülnek a jelen alapító okirat tervrajzokon és műszaki leírásokban meghatározott állapotú építkezéseknél, berendezések és felszerelések átadását követően, továbbá a jelen alapító okirat tervrajzokon és műszaki leírásokban meghatározott állapotú épületek, berendezések és felszerelések átadását követően.

1. Az ingatlanhoz tartozó földterület 1 ha 6472 m² területtel, a tervrajzokon és műszaki leírásokban meghatározott állapotú épületekkel, berendezésekkel és felszerelésekkel együtt a jelen alapító okirat tervrajzokon és műszaki leírásokban meghatározott állapotú épületek, berendezések és felszerelések átadását követően.

604/ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 604./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 3. sz. alatti 38601/2/B/23 hrsz-u. 1 szoba, előtér, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakas 34 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

134/100.000 hányad.

605/ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 605./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 3. sz. alatti 38601/2/B/24 hrsz-u. 1 szoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakas 33 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

130/100.000 hányad.

606/ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 606./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 4. sz. alatti 38601/2/B/25 hrsz-u. 1 szoba, előtér, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakas 34 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

134/100.000 hányad.

607/ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 607./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 5. sz. alatti 38601/2/B/26 hrsz-u. 1 szoba, előtér, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakas 32 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

127/100.000 hányad.

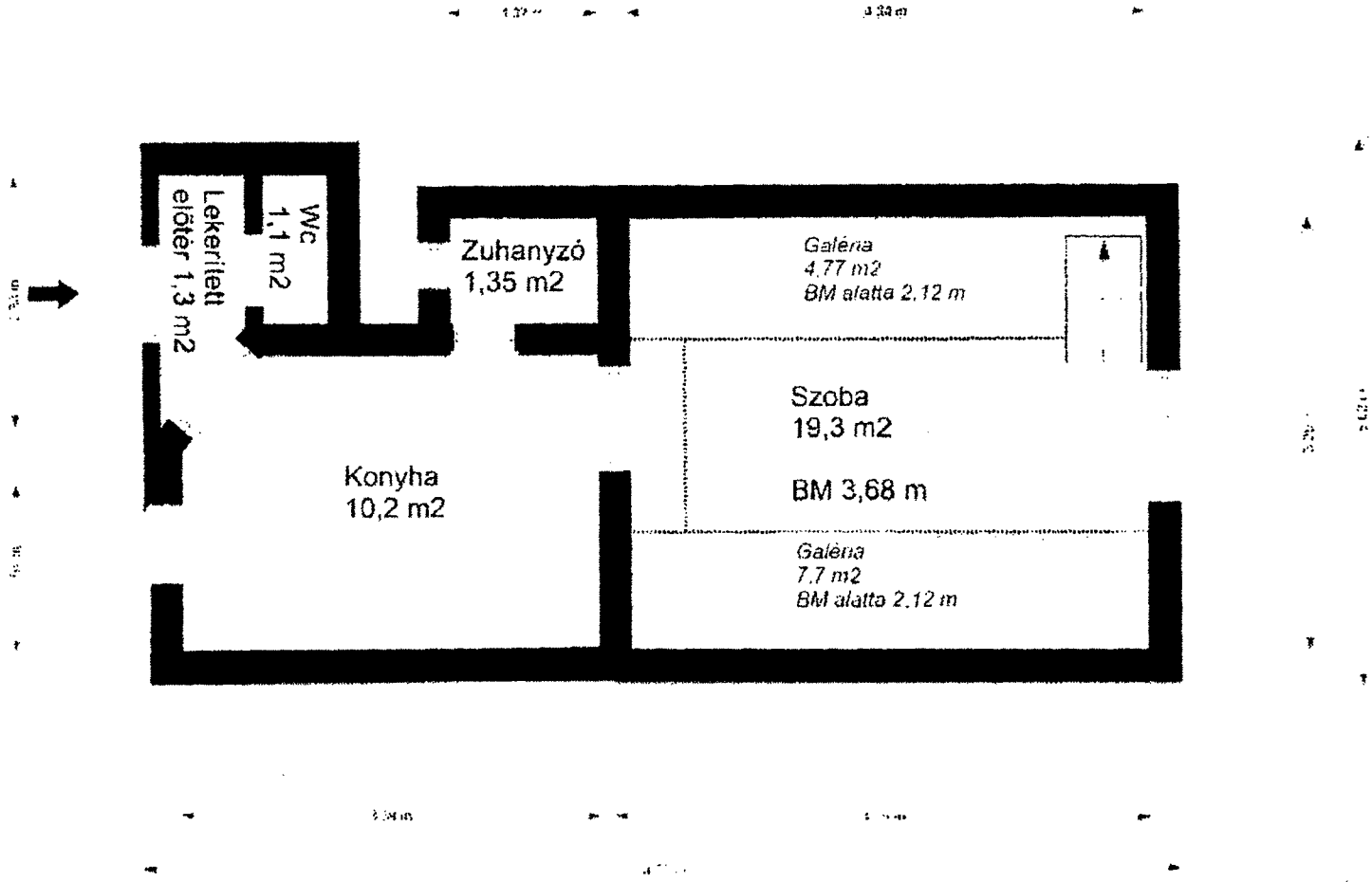
608/ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 608./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 4. sz. alatti 38601/2/B/27 hrsz-u. 1 szoba, előtér, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakas 34 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

14/100.000 hányad.

609/ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 609./ számmal jelölt, a természetben a XXII. lépcsőház földszint 7. sz. alatti 38601/2/B/28 hrsz-u. 1 szoba, előtér, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakas 32 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

130/100.000 hányad.

ALAPRAJZ



90

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. környezet



05. Delej u. 49-51. sz. épület

21



06. környezet



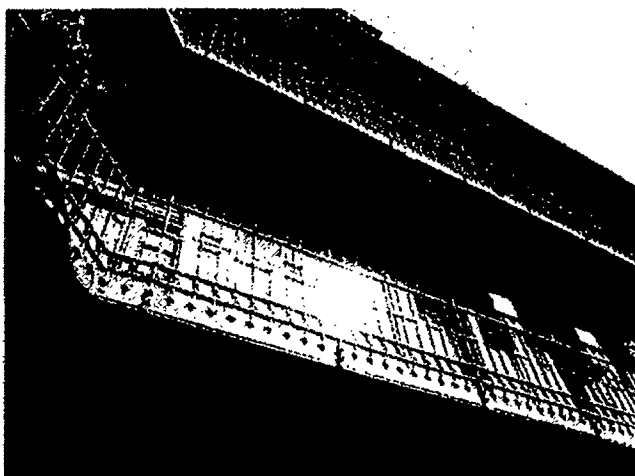
07. kapubejárat



08. vizsgált ingatlan utcafronti ablaka



09. belső udvar



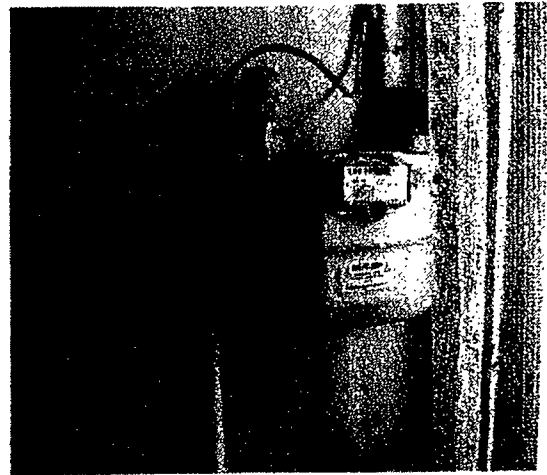
10. függőfolyosó állapota



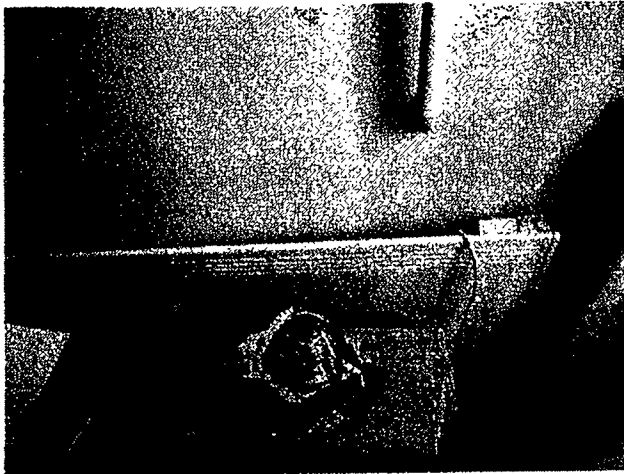
11. villanyóra



12. lakás bejárata



13. gázóra



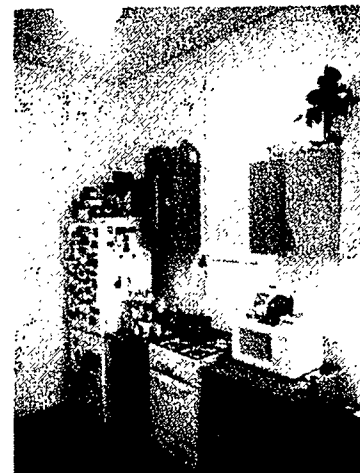
14. elektromos radiátor



15. lekerített előtér



16. fürdőszoba



17. konyha



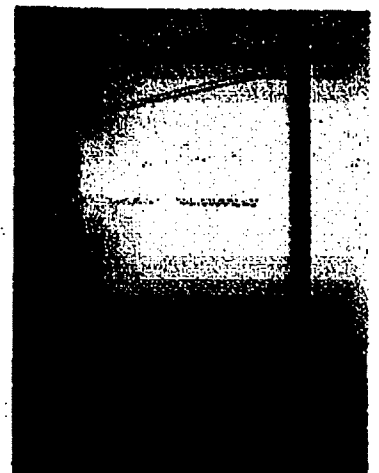
18. konyha



19. fürdőszoba



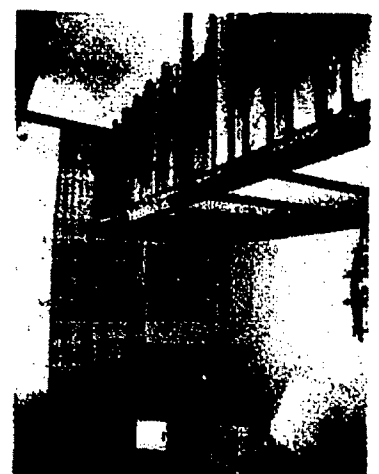
20. villanybojler



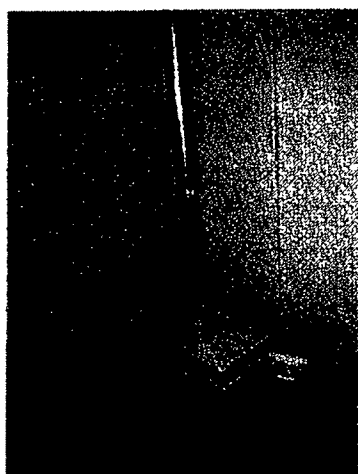
21. fa szerkezetes belső ajtó



22. szoba



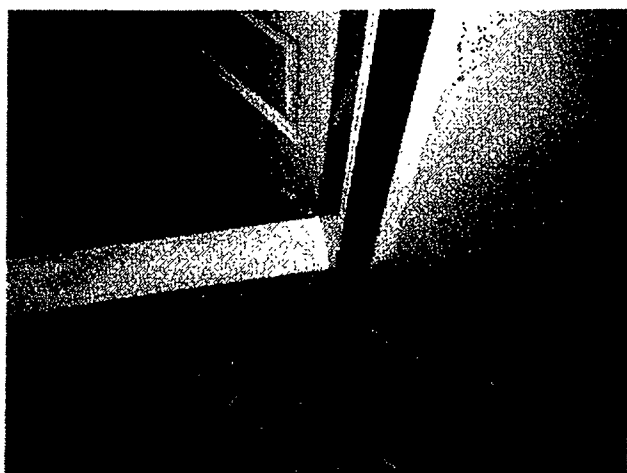
23. szoba



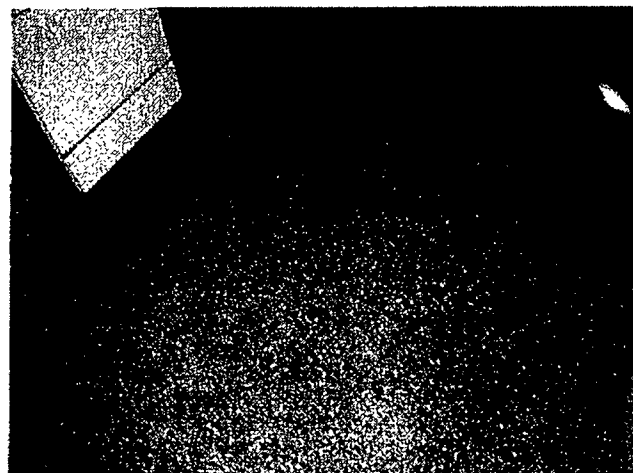
24. gázkonvektor



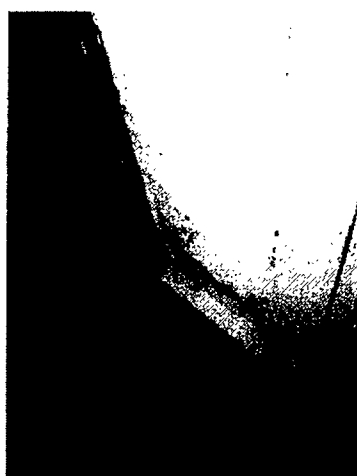
25. kétoldalt galéria



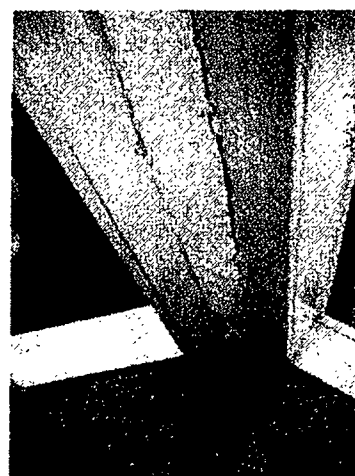
26. parketta



27. mozaiklap



28. falak állapota



29. falak állapota

NYILATKOZAT
LAKÁSBÉRLEMÉNY MEGVÁSÁRLÁSÁHOZ

Alulírott ezúton nyilatkozom, hogy helyrajzi
számú, szám alatti lakásbérleményem megvásárlása iránt
2019. 09. 11. napján beadott vételi szándéknyilatkozatomat a jóváhagyásra váró vételár
ismeretében is fenntartom.

A vételárat az alábbi lehetőséget választva kívánom megfizetni:

1. *Egy összegben:* 10% kedvezmény jár a vételárból

② *Részletfizetéssel:*

- 15 év időtartam, egyenlő mértékű törlesztő részlet (180 hónap)
- évi 2% szerződéses kamat

A vételárból szociális helyzet alapján 5% kedvezmény illeti meg a vevőt, ha a szerződés megkötését megelőző két éven belül állandó lakcímbeljelentéssel a megvásárolni kívánt lakásban lakott és a szerződés megkötésekor:

- a) nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, vagy
- b) saját háztartásában orvos szakértői bizottsági határozattal igazolt munkaképtelen, vagy korlátozottan munkaképes fogyatékkal élő eltartásáról gondoskodik, vagy
- c) saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.

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

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

nem kívánom igénybe venni / igénybe veszem.

Vevő neve:

Vevő neve:

Bérlemény címe: Bp. 108^{as}

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

Budapest, 2019. 11. 29

Bérlő

Bérlőtárs

Kedvezmény igénybevételét igazoló melléklet:

.....

