

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

2. 6.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2020. január 23-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, értébecslés

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

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

A Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti, .....  
helyrajzi számon nyilvántartott, 54 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a  
közös tulajdonból hozzátartozó 1.245/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra  
vonatkozóan, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban:  
Önkormányzat) 1986. január 6. napjától határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött  
id. FM és FMné bérlőkkel, a bérlőtársak a lakásba gyermekeikkel FG-ral és FCs-val költöztek  
együtt. A bérleti jogviszonyt bérbeadó 1996. május 8. napján kelt felmondással – díjtartozás  
miatt – felmondta. A Pesti Központi Kerületi Bíróság jogerős bírósági meghagyásban  
kötelezte a volt bérlőket a lakás kiürítésére és a felhalmozott díjhátralék megfizetésére.  
Tekintettel arra, hogy a végzésben foglaltaknak nem tett tettek eleget, velük szemben  
végrehajtás kezdeményezésére került sor. FM az eljárás ideje alatt 1998. szeptember 18.  
napján elhunyt, halálát követően a lakásban – jogcím nélkül – a néhai felesége FMné és  
gyermekei laktak életvitel szerűen.

Az ezt követő években FMné az Önkormányzattal szemben felhalmozott díjhátralékot a  
család nehéz anyagi helyzetére tekintettel egyösszegben megfizetni nem tudta, de  
lehetőségeihez képest, támogatások igénybevételel próbálta rendezni. Mivel a család a  
lakást rendeltetésszerűen használta, karbantartási kötelezettségüknek mindig eleget tettek, és  
velük szemben magatartási probléma sem merült fel, a korábban kezdeményezett végrehajtási  
eljárás során a család a végrehajtó által nem került kilakoltatásra. A nyilvántartásból a  
Lakásgazdálkodási Iroda által megállapítható volt, hogy a 2016. július 7-én elhunyt FMné  
lakásbérleti jogviszonyának rendezésére azért nem kerülhetett sor, mert nevezettnek mindig  
volt – jellemzően pár havi – elmaradása az Önkormányzattal szemben.

FG, néhai FMné gyermeke, édesanyja halálát követően 2016. november 17. napján  
kérelemmel fordult a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt felé, amelyben tárgyi  
önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyának rendezését kérelmezte. FG bérlővel  
határozott idejű, 2018. május 31. napjától 2023. május 31. napjáig érvényes bérleti szerződés  
került megkötésre. 2018. május 31. napján.

Bérlő 2019. június 5. 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 kérésére a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2019. szeptember 11-én elkészítette a lakásra vonatkozó értébecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 29.800.000 Ft értékben határozta meg (fajlagosan: 551.852 Ft/m<sup>2</sup>). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2019. szeptember 26. napján fenti összegben jóváhagyta.

Bérlő 2020. január 8-án nyilatkozott arról, hogy a lakást részletfizetéssel kívánja megvásárolni, oly módon, hogy szeretne előre 20 % előleget fizetni és a fennmaradó összeget 15 éves időtartam alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten fizetné meg. Bérlőnek közüzemi- és bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A lakás elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

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

A Budapest VIII. kerület, Tbiliszi tér 7. szám alatti épületben 8 db albetét található, amelyből jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan az egyetlen önkormányzati tulajdon.

A tulajdoni lap III/1. sorszámom az Alapító Okirat alapján a tulajdonostársak javára elővásárlási jog került bejegyzésre, azonban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati lakás bérlőjét mindenki mást megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott középtávú vagyongazdálkodási terv szerint az Önkormányzat előnyben részesíti azon lakásbérlemények értékesítését, amelyek olyan társasházban helyezkednek el, amelyekben az önkormányzati albetét darabszám legfeljebb 5 db vagy az önkormányzati tulajdoni hányad 10 % alatti. Az elidegenítés a döntéssel összhangban van. Továbbá a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik, amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, úgy annak a költsége kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot, mint tulajdonost.

Tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszony határozott időre szóló, a vételár megállapítására az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (1) bekezdés bc) pontja alapján kerül sor, amelynek értelmében a vételár a Palotanegyeden kívül eső a valóságos komfortfokozat szerint összkomfortos, komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz tárgyi lakás tekintetében 16.390.000,- Ft. A vételár megfizetésére a 20 % előleg egyösszegben történő megfizetését követően egyenlő, havi 84.377,- Ft összegű törlesztőrészekben kerülne sor 15 év alatt.

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 Palotanegyeden kívül eső a valóságos komfortfokozat szerint összkomfortos, komfortos komfortfokozatú lakás esetére irányadó, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz tárgyi lakás tekintetében 16.390.000 Ft. A vételár megfizetésére a 20 % előleg: 3.278.000 Ft megfizetését követően egyenlő, havi 84.377,- Ft összegű törlesztőrészekben kerülne sor 15 év alatt.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Tbiliszi tér 7. I. emelet 6. 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 16.390.000,- 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, továbbá 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. A bérlemények elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlanok elidegenítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

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) bekezdése alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

A Rendelet 16. § (4) bekezdése alapján: „ha az elidegenítés az üzemeltetési költségek, vagy a tulajdonosi kötelezettségekbe tartozó közművesítési, helyreállítási, felújítási munkálatok költségeinek csökkentése vagy megtérítése érdekében szükséges, a vételár nem lehet alacsonyabb a beruházás költségeinél.”

A Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú határozatának 3. pont a.)-o.) alpontjai, valamint a képviselő-testület döntését módosító 41/2015. (II.19.) számú határozat alapján a MÁV-telepen elhelyezkedő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére történő kijelölése megtörtént.

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 Palotanegyedon 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 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.23.) 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, 54 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 1.245/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakás értékesítéséhez a bérlő részére, az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték (29.800.000,- Ft) 55 %-ának alapul vételével, azaz 16.390.000,-Ft vételár közlésével.
- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott vételár 20 %-ának megfizetését követően a fennmaradó 13.112.000 Ft vételárhátralékot 15 év alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten, havi egyenlő mértékű, 84.377,-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 2018. május 31. óta fennálló bérleti jogviszony – vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzésével egyidejűleg – megszűnik.

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: 1-2., pont esetében 2020. január 23., 3. pont esetében 2020. március 23.


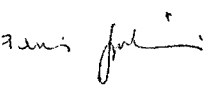
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2020. január 15.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

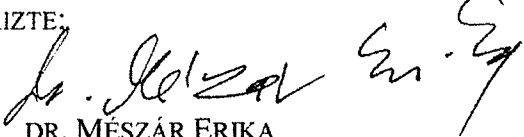
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

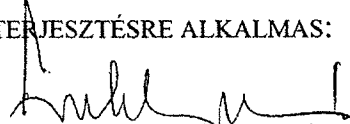
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETÉJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

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

I. számú melléklet:

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m <sup>2</sup>	Komfortfokozat Nyilvántart.sz. szer	Szoba-szám:	
FG 2019. június 5.		54	komfortos	2	
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		fajlagos ár:		
-	29.800.000 Ft		551.852 Ft/ m <sup>2</sup>		Gri
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
16.390.000 Ft	1(8)	12,45 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	
Bérleti díj Ft/ hó	Bérleti díj mértéke:		Közös költség:		
25.875 Ft	költségelvű lakbér		29.880 Ft / hó		

**NYILATKOZAT  
LAKÁSBÉRLEMÉNY MEGVÁSÁRLÁSÁHOZ**

Alulírott ..... ezúton nyilatkozom, hogy helyrajzi számú, ..... szám alatti lakásbérleményem megvásárlása iránt 2013. 06. 05. .... 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: 20% megfizetés előlegként - előleg.*

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

3. *Részletfizetéssel egyedi kérelem alapján:*

- előleg: a vételár 15 %-a
- a vételárrészletek összege nem lehet kevesebb az adásvételi szerződés megkötésének napján a bérlő által fizetett lakbér összegénél, ennek megfelelő összegű havi részlet

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

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

A vételárendedmény 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: .....

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

Budapest, 2013. 06. 05.

.....  
Bérlő

.....  
Bérlőtárs

Kedvezmény igénybevételét igazoló melléklet:





**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

a Budapest VIII. ker.  
Önkormányzati tulajdonú

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



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

Készült : 1 példányban.

Budapest, 2019.szeptember 11.

*J. W.*  
*R*

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Fedor Gábor

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

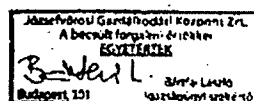
**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Századosnegyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó :  
Hrsz. :**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : van (Fedor Gábor)  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : lakás  
Épületen belüli elhelyezkedése : emeleti  
Közmű-ellátottság : víz, villany, gáz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 54 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,0 m  
Eszmei hányad : 1245/10.000  
Könnyűfokozat : komfortos  
Lakóház telkének területe : 1.664 m<sup>2</sup>**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2019. szeptember 11.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**Fajlagos forgalmi érték : 551.852,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : 29.800.000,- Ft  
azaz Huszonkilencmillió-nyolcszázezer forint  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 31.100.000,- Ft  
azaz Harmincegymillió-egyszázezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 20.860.000,- Ft  
azaz Húszmillió-nyolcszázhatvan ezer forint

Budapest, 2019.szeptember 11.

Készítette:

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22678026-2-41  
Cg: 01209-938654  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

2019 SEPT 26.



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

Fedor Gábor (1087 Budapest,  
Property Kft.-t a 1087 Budapest,  
számú lakás értékelésével.

megbízta a Grifton  
szám alatti,  
hrsz-ú,

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése czeekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk clemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019.szeptember 10.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. szeptember 02.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

10

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Budapest, VIII. ker.  
Besorolás : belterület  
Cím : 1087 Budapest  
Helyrajzi szám :  
Megnevezése : lakás  
Terület : 54 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos (ok) : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad  
Szeljegyek : -  
Terhek : Elővásárlási jog a 38818/40/A/1-5 és 38818/40/A/7-8 helyrajzi számú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Századosnegyed elnevezésű városrészben, a Tbiliszi téren, a Szemafor utca és a Hungária krt. között lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasház és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelte ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamossal és buszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Hungária krt. felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje : 1890-es évek  
Ingatlan típusa : társasház  
Építési mód : hagyományos, tégl  
alapozás : sávalap, állapota nem ismert  
szigetelés : bitumenes szigetelés, állapota nem ismert  
tartószerkezet : tégl szerkezet, közepes állapotú  
födémszerkezet : acélgerendás, közepes állapotú  
falazat : tégl szerkezet, közepes állapotú  
tetőszerkezet : nyeregtető, gyenge-közepes állapotú  
héjazat : cserépfedés, gyenge-közepes állapotú  
külső felületképzés: kőporos vakolat, közepes állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : műanyag szerkezetű ajtó és ablakok, az ablakok fix fémrácscsal, redőnnyel védettek, jó állapotúak  
belső nyílászárók : faszervezetű ajtók, gyenge-közepes állapotúak  
padozat, burkolat : beton, járólappal, parkettával, pvc-vel burkolt, gyenge-közepes állapotban  
belső felületképzés: vakolt, festett, csempézett, tapétázott, lambériázott falak, közepes állapotúak  
gépészet, hőleadók: cirkó, radiátorok

Az ingatlant magába foglaló társasház az 1890-es években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 1 emelet + tetőtér kialakítással. Az értékelt ingatlan a Tbiliszi téren, a Szemafor utca és a Hungária krt. között lévő társasház emeletén található, a társasház lépcsőházából önállóan megközelíthető. Az ingatlan minden közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszobára, konyhára, kamrára, fürdőszobára és wc-re, közlekedőre, 2 szobára osztott, melyek belmagassága 3,0 m. A szobában faszerkezetű fekvő galériát alakítottak ki melynek magassága 0,92 m. A galériát műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe az árképzésnél. Fürdőszobában beázás nyomai láthatóak.

A bejárati ajtó és az ablakok műanyag szerkezetűek, az ablakok fix fémráccsal és redőnnyel felszerelték, jó állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, a vizes helyiségekben, konyhában, előszobában, közlekedőben járólappal, a szobákban parkettával, a kamrában pvc-vel burkolt, gyenge-közepes állapotúak. A falak az előszobában és közlekedőben vakoltak, festettek, tapétázottak és lambériázottak, a vizes helyiségekben csempézettek, festettek, a szobákban tapétázottak, festettek, közepes állapotúak. A használati meleg vizet és a fűtést cirkó adja. A hőleadók radiátorok.

Az ingatlant a szemle során Fedor Gábor hasznosította.

Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előszoba	2,43
Közlekedő	4,41
Kamra	1,72
Fürdőszoba+WC	3,27
Konyha	8,30
Szoba	19,95
Szoba	13,89
Összesen	
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	53,97
Tulajdoni lapszerinti terület (m <sup>2</sup> )	54,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 54,0 m<sup>2</sup>.

12

**4. Érték meghatározás****4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben ta megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatai		
		1	2	3
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám		Asztalos S. utca	Ciprus utca	1. tangárna kör
Épületen belüli elhelyezkedés	1. emelet	2. emelet	2. emelet	1. emelet
Ingatlan hasznos összterülete	54	59	57	45
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1890	1915	1910	1913
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes áll.	tégla, jó állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, közepes
Eladási ár Ft-ban		30 700 000	39 600 000	27 000 000
Eladás ideje		2019	2019	2019
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		520 339	694 737	600 000
Korrekció tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
használatosság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közmvékt, komfortosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)		jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	0%	5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		494 322	694 737	630 000
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	551 787			
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	29 800 000			azaz Hn
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	20 860 000			azaz E

13

**4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása**

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

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	1 664	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
A betétre jutó eszmei hányad	1 245	
A betétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	207	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	150 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	31 100 000	azaz Harmincegymillió-egyszázezer forint

**4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1087 Budapest Tbiliszi tér 7. lh: A. szám (38818/40/A/6 hrsz) alatti 1. emelet 6. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

29.800.000 Ft-ban,

azaz

Huszonkilencmillió-nyolcszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. szeptember 11.

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

Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

JW  
14

### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltisége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecfolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

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

Az értékelés időpontja 2019. szeptember hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



**MELLÉKLETEK**

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/404110/2019

2019.09.02.

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület helyrajzi szám

1007 BUDAPEST VIII. KER.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	szemesi hányad	tulajdoni forma
lakás	54	2 0	1245/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 125524/2/2014/14.07.11				

1. bejegyző határozat: 125524/2/2014/14.07.11  
Tárvasház  
Az alapító okirat szerint hosszútartó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2  
bejegyző határozat, érkezési idő: 125524/2/2014/14.07.11  
jogcím: ingatlan megvásárlás 340704/1/2005/05.11.17.  
jogcím: eredeti felvétel  
jegyző: tulajdonos  
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1007 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 125524/2/2014/14.07.11  
Elővásárlási jog a 39818/40/A/1-5 és 39818/40/A/6-9 helyrajzi számú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

17

# TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

## I.

### Általános rendelkezések

A Budapest 38818/40 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII., Tbiliszi tér 7. szám alatt elhelyezkedő ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., statisztikai azonosítója: 15508009-7511321-01) (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlant a társasházakról szóló többször módosított 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései szerint társasházzá alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként meg nem határozott telek, épületrészek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

## II.

### Közös és külön tulajdon

#### A) Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, valamint mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban:

I. Telek, a beépítetlen részen levő térburkolattal együtt 1664 m<sup>2</sup>

#### Pinceszint közös területek:

II.	Pince 1	3,04 m <sup>2</sup>
III.	Pince 2	2,89 m <sup>2</sup>
IV.	Pince 3	12,07 m <sup>2</sup>
V.	Pince 4	12,74 m <sup>2</sup>
VI.	Pince 5	18,51 m <sup>2</sup>
VII.	Pince 6	18,57 m <sup>2</sup>
VIII.	Pince folyosó 1	8,61 m <sup>2</sup>
IX.	Pince folyosó 2	2,02 m <sup>2</sup>
X.	Pince folyosó 3	2,26 m <sup>2</sup>
XI.	Pince lejáró 1	2,32 m <sup>2</sup>
XII.	Akna 1	1,14 m <sup>2</sup>
XIII.	Pince 7	18,25 m <sup>2</sup>
XIV.	Pince 8	18,10 m <sup>2</sup>
XV.	Pince 9	12,14 m <sup>2</sup>
XVI.	Pince 10	12,04 m <sup>2</sup>
XVII.	Pince 11	2,95 m <sup>2</sup>
XVIII.	Pince 12	2,85 m <sup>2</sup>
XIX.	Pince folyosó 4	2,36 m <sup>2</sup>
XX.	Pince folyosó 5	1,96 m <sup>2</sup>
XXI.	Pince folyosó 6	8,62 m <sup>2</sup>
XXII.	Pince lejáró 2	2,09 m <sup>2</sup>
XXIII.	Akna 2	1,04 m <sup>2</sup>

Dr. SZÜTS ÁGNES UGYVEDI IRODA  
DR. SZÜTS ÁGNES  
ügyvéd  
1126 Bp., Tartsay Vilmos u. 6.  
Tel/Fax: 06-1/705-3379

Júli 18

Előszoba 2,51 m<sup>2</sup>

Összesen: 54,03 m<sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 1246/10.000 tulajdoni hányad.  
Az albetétet terheli az /1 és a /3-/8 albetéteket megillető elővásárlási jog.

3./ Önkormányzatot illeti a 38818/40/A/3 helyrajzi számon felvett, a terveken 3. számmal jelölt, földszint 3. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba 13,77 m<sup>2</sup>  
Szoba 19,88 m<sup>2</sup>  
Kamra 1,65 m<sup>2</sup>  
Konyha 8,22 m<sup>2</sup>  
Fürdőszoba + WC 3,45 m<sup>2</sup>  
Előszoba 2,52 m<sup>2</sup>  
Közlekedő 4,46 m<sup>2</sup>

Összesen: 53,95 m<sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 1244/10.000 tulajdoni hányad.  
Az albetétet terheli az /1-/2, illetve /4-/8 albetéteket megillető elővásárlási jog.

4./ Önkormányzatot illeti a 38818/40/A/4 helyrajzi számon felvett, a terveken 4. számmal jelölt, földszint 4. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba 13,84 m<sup>2</sup>  
Szoba 19,91 m<sup>2</sup>  
Konyha 8,37 m<sup>2</sup>  
Fürdőszoba + WC 3,36 m<sup>2</sup>  
Előszoba 2,67 m<sup>2</sup>  
Kamra 1,59 m<sup>2</sup>  
Közlekedő 4,43 m<sup>2</sup>

Összesen: 54,17 m<sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 1249/10.000 tulajdoni hányad.  
Az albetétet terheli az /1-/3, illetve /5-/8 albetéteket megillető elővásárlási jog.

5./ Önkormányzatot illeti a 38818/40/A/5 helyrajzi számon felvett, a terveken 5. számmal jelölt, I. emelet 5. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba 13,89 m<sup>2</sup>  
Szoba 20,03 m<sup>2</sup>  
Kamra 1,69 m<sup>2</sup>  
Konyha 8,31 m<sup>2</sup>  
Fürdőszoba + WC 3,29 m<sup>2</sup>  
Előszoba 2,82 m<sup>2</sup>  
Közlekedő 4,50 m<sup>2</sup>

Összesen: 54,53 m<sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 1258/10.000 tulajdoni hányad.  
Az albetétet terheli az /1-/4, illetve /6-/8 albetéteket megillető elővásárlási jog.

6./ Önkormányzatot illeti a 38818/40/A/6 helyrajzi számon felvett, a terveken 6. számmal jelölt, I. emelet 6. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba 13,89 m<sup>2</sup>  
Szoba 19,95 m<sup>2</sup>

DR. SZÜTS ÁGNES ÜGYVEDI IRODA  
DR. SZÜTS ÁGNES  
Ügyvéd  
1126 Bp., Tartsay Vilmos u. 6.  
Tel./Fax: 06-1/705-3379

KÖVÉCS ÖZÖL  
Szerződés készítés  
Kövács Özöl  
Szerződés készítés

EM  
CS

Kamra	1,72 m <sup>2</sup>
Konyha	8,30 m <sup>2</sup>
Fürdőszoba + WC	3,27 m <sup>2</sup>
Előszoba	2,43 m <sup>2</sup>
Közlekedő	4,41 m <sup>2</sup>

**Összesen:** 53,97 m<sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 1245/10.000 tulajdoni hányad.  
Az albetétet terheli az /1-/5, illetve /7-/8 albetéteket megillető elővásárlási jog.

7./ **Önkormányzatot illeti a 38818/40/A/7 helyrajzi számon felvett, a terveken 7. számmal jelölt, I. emelet 7. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Szoba	13,94 m <sup>2</sup>
Szoba	19,87 m <sup>2</sup>
Kamra	1,74 m <sup>2</sup>
Konyha	8,21 m <sup>2</sup>
Fürdőszoba + WC	3,38 m <sup>2</sup>
Előszoba	2,66 m <sup>2</sup>
Közlekedő	4,38 m <sup>2</sup>

**Összesen:** 54,18 m<sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 1250/10.000 tulajdoni hányad.  
Az albetétet terheli az /1-/6, illetve /8 albetéteket megillető elővásárlási jog.

8./ **Önkormányzatot illeti a 38818/40/A/8 helyrajzi számon felvett, a terveken 8. számmal jelölt, I. emelet 8. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Szoba	13,84 m <sup>2</sup>
Szoba	19,64 m <sup>2</sup>
Kamra	1,69 m <sup>2</sup>
Konyha	8,30 m <sup>2</sup>
Fürdőszoba + WC	3,41 m <sup>2</sup>
Előszoba	2,52 m <sup>2</sup>
Közlekedő	4,40 m <sup>2</sup>

**Összesen:** 53,80 m<sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 1241/10.000 tulajdoni hányad.  
Az albetétet terheli az /1-/7 albetéteket megillető elővásárlási jog.

### III.

#### A tulajdonostársak jogviszonya

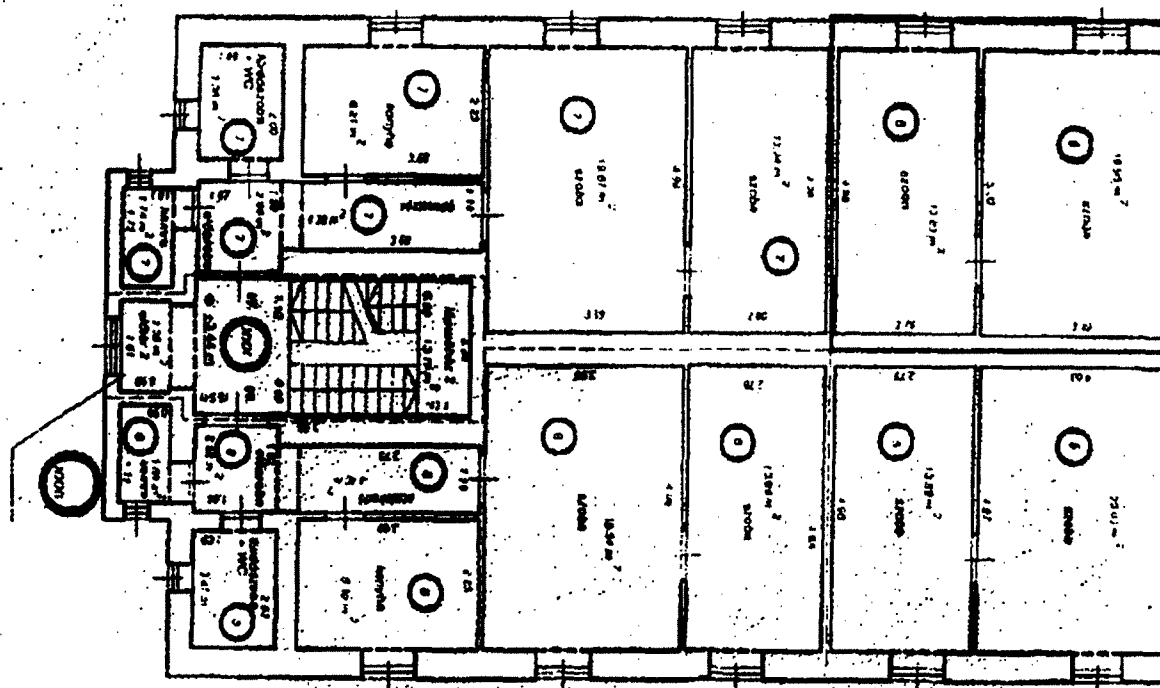
Dr. SZÜTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA  
DR. SZÜTS ÁGNES  
Ügyvéd  
1126 Bp., Tartsay Vilmos u. 6.  
Tel./Fax: 06-1/705-3379

A társasházban levő lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiség – a közös tulajdonból a tulajdonost megillető hányaddal – önálló ingatlanok (társasházi öröklakás), a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak. A külön tulajdoni illetőségek alkotórészei jogilag egységes osztatlan egészet alkotnak, amelyet megosztani, megosztva másra átruházni, akár megosztva, akár egészben más társasház tulajdoni illetőséggel egyesíteni csak az alapító okirat megváltoztatásával, okiratba foglalt közös megegyezés alapján lehet.

Mindegyik tulajdonostárs a saját vagyoni illetőségével a fennálló jogszabályok valamint a tulajdonostársak korlátjai között mind élők között, mind halál esetére szabadon rendelkezik, azt elidegenítheti, megterhelheti.

Rajzzám	Megnevezés	Alapterület (m <sup>2</sup> )
XXVIII.	lépcsőház 1	13.15
XXIX.	előtér 1	1.57
XXX.	lépcsőház 2	13.19
XXXI.	előtér 2	1.59
Összesen		29.50

KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK		
Rajzzám	Lakásszám	Alapterület (m <sup>2</sup> )
5	I. emelet 5.	54.53
6	I. emelet 6.	53.97
7	I. emelet 7.	54.18
8	I. emelet 8.	53.80



MARGITA KÖNYV

1087 Budapest,

lakás Hrsz.:

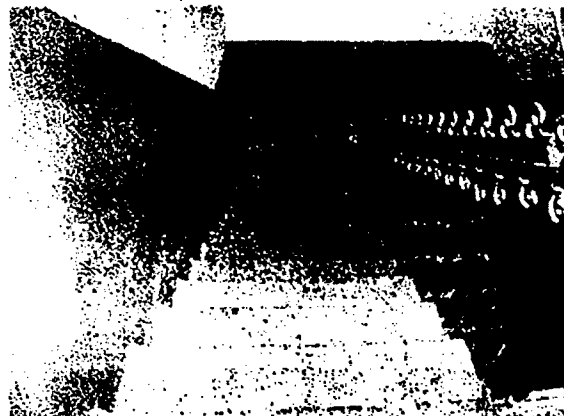


Környezet, utca.



Társasház udvari homlokzata

A Társasház bejárata



A társasház udvara

A társasház lépcsőháza

2019. szeptember 10.

22

1087 Budapest,

lakás Hrsz.: 2



Vizsgált ingatlan bejárata



Kamra



Fürdőszoba, wc



Közlekedő



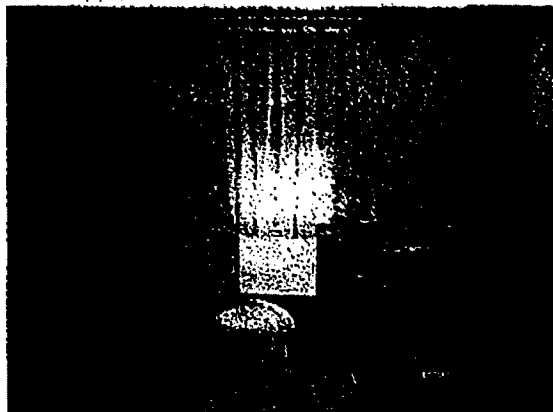
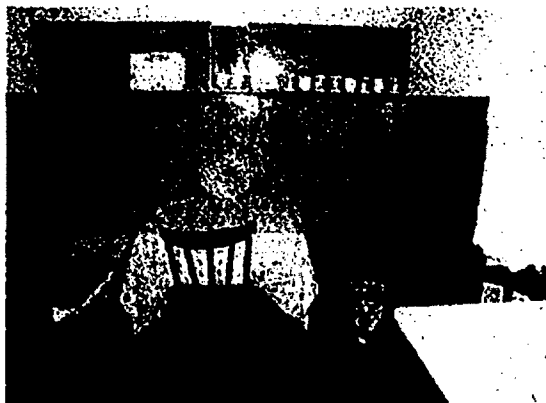
Konyha

2019. szeptember 10.

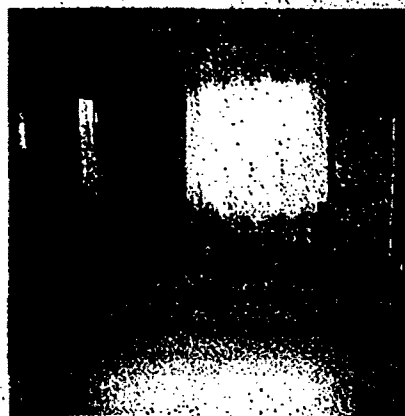
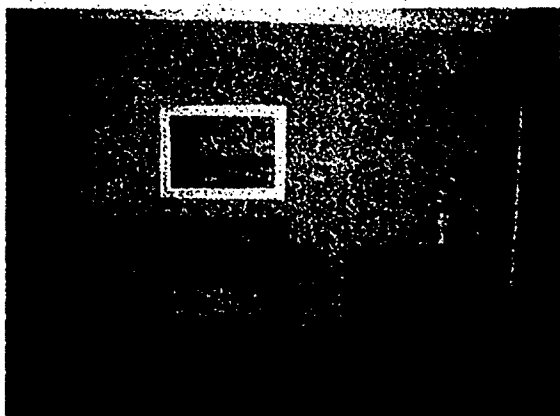


1087 Budapest,

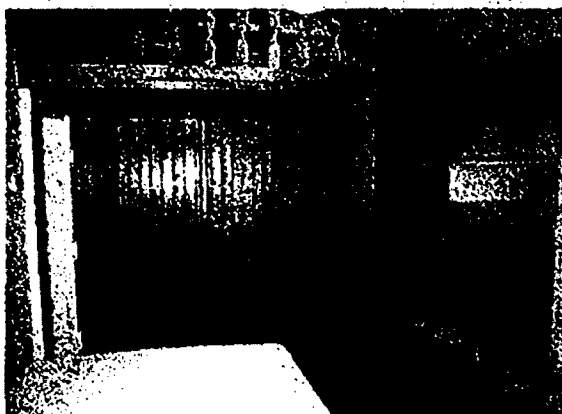
lakás Hrsz.:



Étkező, Szoba



Szoba



Szoba



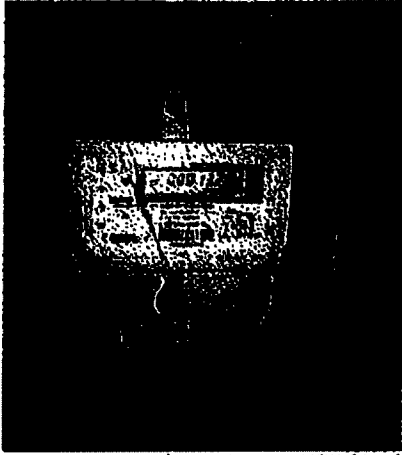
Fürdőszoba beázott mennyezete

2019. szeptember 10.

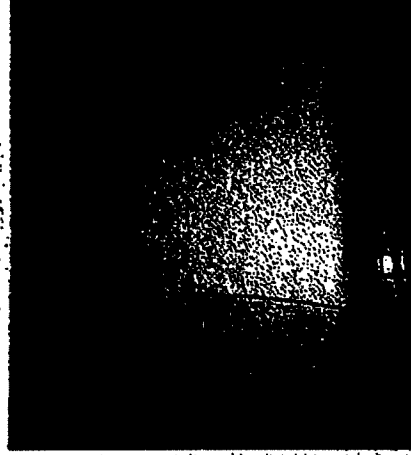
24

1087 Budapest,

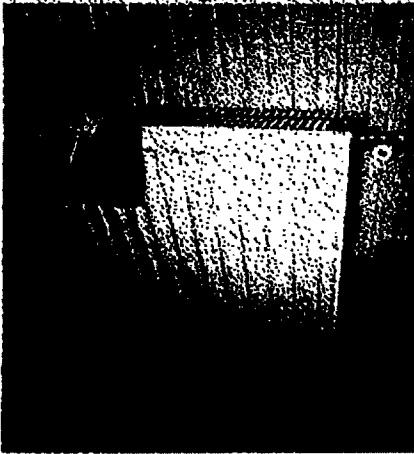
. lakás Hrsz.:



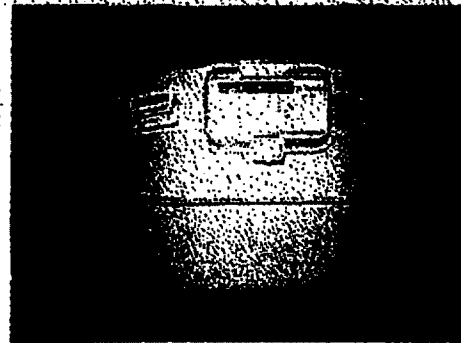
Villanyóra



Cirkó



Radiátor



Gázóra



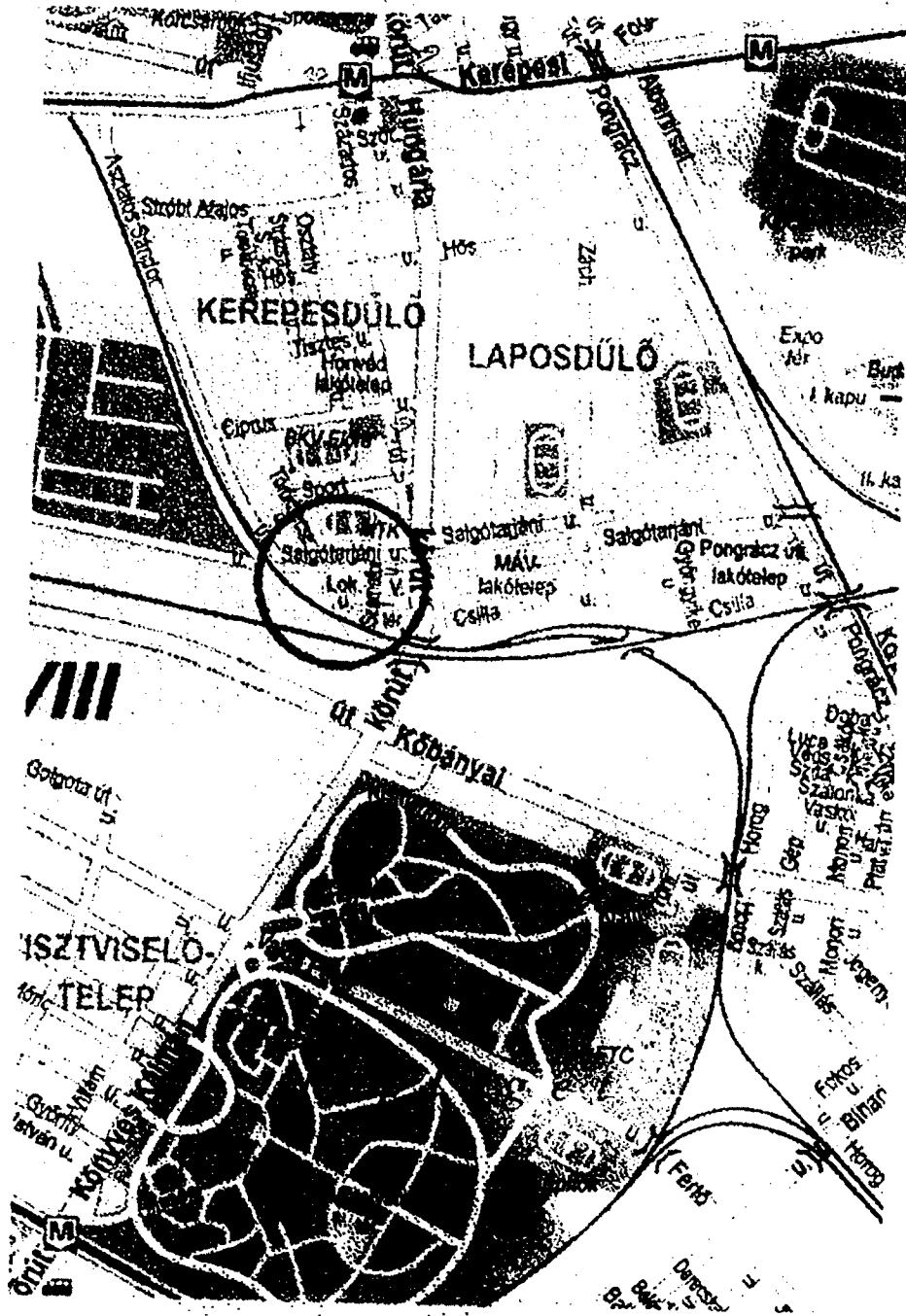
Vízóra

2019. szeptember 10.

*Handwritten signature or initials.*

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker.



*Handwritten signature*  
26

