

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

3.10.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. február 26-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, értébecslés, 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, 26 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból
hozzátartozó 108/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII.
kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2001. február 21. napjától
határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött N.P.L.-né bérlővel.

Bérlő 2019. november 13-án vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz a tárgyi lakás
megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta érvényes bérleti szerződését, valamint a bérleti díj és
közüzemi számlák megfizetéséről szóló nullás igazolásokat.

Bérlő 2020. január 27-én nyilatkozott arról, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a lakást fia,
N.P.L. vásárolja meg haszonélvezeti jogának fenntartása mellett. Bérlő fia – N.P.L. - nyilatkozott, hogy
a lakást részletfizetéssel kívánja megvásárolni, 15 éves időtartam alatt, évi 2 % szerződéses kamattal
növelten.

A lakás HVT II-V. területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs
akadálya. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és
nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

Az 53 albetétből álló társasházban 17 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös
tulajdonból 3.303/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Bérlő kérésére a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2019. december 2-án elkészítette a lakásra
vonatkozó értébecslést, amelyben a lakás forgalmi értékét 11.530.000 Ft értékben határozta meg
(443.621 Ft/m²). Bártfai László független szakértő 2019. december 10. napján az ingatlan forgalmi
értékét fenti összegben jóváhagyta.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati
rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 16. § (1) bekezdés bb) pontja alapján, a vételár - a Palotanegyeden
kívül eső, valóságos komfortfokozat szerint félkomfortos komfortfokozatú lakás esetében - a forgalmi
érték 30 %-ának megfelelő összeg, azaz 3.459.000 Ft. Vevő a vételárat havi egyenlő 22.259 Ft összegű
részletekben fizeti meg. A részletfizetés időtartama 15 év. Bérlő bérleti jogviszonya a vevő
tulajdonjogának bejegyzése napján megszűnik.

Az elidegenítés mellett szól az a tény, hogy a lakás – Önkormányzat által fizetett - közös költsége
magasabb a megállapított költségelvív lakbérnél, valamint, hogy a 19 év alatt, amit a bérlő a lakásban
töltött, óvta annak állagát, aminek érdekében jelentős beruházásokat végzett el az ingatlanban.
Társosztályunk tájékoztatása alapján fenti lakásra bérlő a 2015.01.01-2019.12.31-ig terjedő időszakra

219.240 Ft összegű lakbért fizetett, míg az adott időszakra az Önkormányzat 278.640 Ft közös költséget fizetett meg. Az elmúlt 5 évben a lakbér összege változatlan maradt, míg a közös költség 2017. május 1. napjától a felújítási alap létrehozása miatt emelkedett. E tények alapján megállapítható, hogy a befolyó bérleti díj nem fedezi a közös költség kiadást, a lakás bérleményként történő fenntartása nem gazdaságos.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá, hogy a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakást a bérlő fia – bérlő haszonélvezeti jogának bejegyzése mellett – a forgalmi értébecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet fenti rendelkezései alapján 3.459.000 Ft vételárért megvásárolja, azzal a kikötéssel, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára a vételár hátralék erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre. Egyben javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá bérlő fia, mint vevő részére a fenti tartalmú eladási ajánlat kiadásához.

II. A betérjesztés indoka

A lakás elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet végzi el. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint az 500 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen 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 tulajdonából térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

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

A vételár megállapítását a Rendelet 16. § (1)-(2) bekezdései szabályozzák. A Rendelet 16. § (1) bekezdés bb) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyeden kívül elhelyezkedő félkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 30 %-a.”

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

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

A Rendelet 16/A. § (1) bekezdése alapján: Ha a bérlő a 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 lejártá 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2020. (II.26.) számú határozata

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

A.) 1.) **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII. kerület,**

szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 26 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 108/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a bérlő fia, N.P.L. részére történő eladási ajánlat megküldéséhez - az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték (11.530.000 Ft) 30 %-ának alapul vételével – 3.459.000 Ft vételár közlésével, és a jelenlegi bérlő haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, mely bejegyzéssel egyidejűleg bérlő 2001. február 21. óta fennálló bérleti jogviszonya megszűnik.

2.) hozzájárul ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott vételár 15 év alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten, havi egyenlő mértékű, 22.259 Ft összegű részletekben kerüljön megfizetésre, azzal a kikötéssel, hogy a vételár hátralék erejéig az eladó javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1-2. pont esetében 2020. február 26., a 3. pont esetében: 2020. március 31.

B.) **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület,

szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 26 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 108/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a bérlő fia, N.P.L. részére történő eladási ajánlat megküldéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2020. február 26.

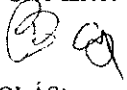
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

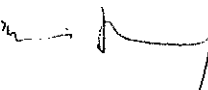
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2020. február 19.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

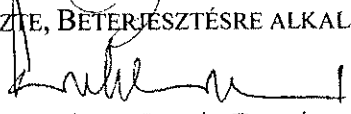
LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BÉTERJESZTÉSRE 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 ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	
N.P.L.-né 2019. november 13.	:	26	félkomfortos	1	
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		m ² ár:		
-	11.530.000 Ft		443.621 Ft	CPR	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 30 %-a):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlő
3.459.000 Ft	17 (53)	33,03 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	
Bérleti díj Ft/ hó + Áfa:	Bérleti díj mértéke:		Közös költség:		
3.654 Ft	költségelvű		5.400 Ft		

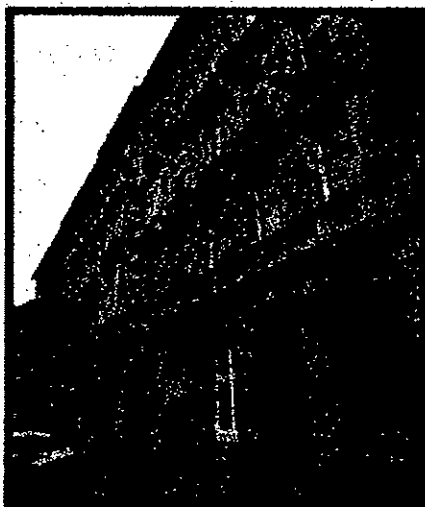
R

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-444

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest



szám alatti

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2019. december

Független | Megbízható | Értékmérő

6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-444
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, I
Helyrajzi száma	:
Ingatlan megnevezése	: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: bérlet általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 26 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 26 m ² Fajlagos m2 ár: 443 621 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1175 m ²
Eszmei hányad	: 108 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: emeleti
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 Bérlet 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: **11 530 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-ötszázharmincezer- Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **2 790 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-hétszázkilencvenezer- 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.

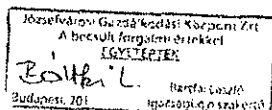
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. november 27.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. december 2.

2019 DEC 10.



Lakatos Ferenc

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérő 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: bérő 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:

Bérő, 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):	1086 Budapest
Tulajdoni lap szerinti területe:	26,0 m ²
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

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 Magdolna negyed kerületrészében, a Magdolna utca és a Népszínház utca közötti szakaszon fekszik, párhuzamosan a Fiumei úttal, a Dobozi utcában. Az úttest egy része nagykockakő, a másik fele aszfaltozott, és a járda is aszfaltozott. A parkolás a közterületen fizetős. Az utcában jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota felújítandó. Az épülettel szemben egy felújított ifjúsági park áll, nagy zöldfelülettel és sportolási lehetőségekkel.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény található. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüvegfödémrel, faszerkezetű, cseréppel héjazott magastetővel. Az értékelt ingatlan az épület 1. emeletén helyezkedik el, megközelítése a nyitott függőfolyosón keresztül lehetséges. Lift nincs kiépítve. Az épület utcafronti homlokzata kváderezett, a felsőbb szinteken kisméretű dísztéglával burkolt, egységes, jelentős szerkezeti hiba nem látható, enyhe vizesedés és vakolatmállás látható a lábazat környékén, a belső homlokzat és a közlekedőfolyosók állapota megfelelő.

Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 26 m²-es öröklakás megnevezésű ingatlan, amely természetben két helyiségből áll, szoba és konyha kialakítással. Az előző bérlő 25 évvel ezelőtt egy wc-t és egy zuhanyzót alakított ki, melyről nem áll rendelkezésre engedély, nem szabályos. A wc és a zuhanyzó egy légtérben van a konyhával, semmilyen térelválasztás nincs a helyiségek között. A melegvíz-ellátás villanybojlerről megoldott, azonban a fűtés nem biztosított, a lakásban csak egy elektromos radiátor áll rendelkezésre. A nyílászáró hagyományos duplaszárnyú gerébtokos szerkezetű ablak, mely a Szerdahelyi utcára néz, műszaki állapota felújítandó, felületéről hullik a festék és a záródása sem megfelelő. A burkolatok és felületképzések elavultak, a konyhában pvc, a szobában parketta látható.

Az ingatlan villany- és vízórával rendelkezik, gáz nincs a lakásban kiépítve. Belmagassága 3,79 m.

Összességében gyenge műszaki állapotú öröklakás.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falazat	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	kváderezett, kisméretű dísztéglával burkolt, belső homlokzat vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett, tapétázott	gyenge
Belső terek burkolata:	parketta, pvc	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,79 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	villanyradiátor	gyenge
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	1994	
Felújítás tárgya:	wc és zuhanyzó kialakítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az ingatlanon az 1 db villanyradiátor nem elegendő a lakás kifűtésére. A lakás komfortosításához a vizesblokk felújítását és a helyiségek szabályos elválasztását kell biztosítani.

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:

Az épület utcafronti homlokzata az elmúlt évtizedben felújításon esett át, a lábazati enyhe vizesedésen kívül szerkezeti hibák nem láthatóak. A homlokzat földszinti része kváderezett, az emeleti szintek klinker téglával díszítettek, a közlekedőfolyosók állapota megfelelő, aládúcolás nem látható. A belső udvar egésze zöldfelület nélkül betonozott, a magastető szerkezet állapota nem meghatározható.

Albetét:

A belső térben a mennyezetről hullik a vakolat, illetve vizesedik, mely feltehetően a felső szomszéd okozta csőtörés miatt alakulhatott ki.

Bérlői megjegyzés:

A bérlő végzi a karbantartást, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	tapétázott	15,04 m ²	100%	15,04 m ²
konyha/wc/fürdő	pvc	festett+csempe	11,21 m ²	100%	11,21 m ²
mérési korrekció			-0,25 m ²	100%	-0,25 m ²
Összesen:			26,00 m ²		26,00 m ²
Összesen, kerekítve:			26 m ²		26 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELES

5.1. Értékelés módszere

Az értékelések 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 hatályaon 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 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 korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél 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 szakszati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\%, \text{ egyéb: } 7,0-9,5\%. (2019. IV. n.év)$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
7. 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 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 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 kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

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:

Körületen belül elhelyezkedése:	Magdolna negyed
Telekterület:	1175 m ²
Telekterület hányada:	108 / 10000
Telekterületre jutó telek terület:	12,69 m ²
Telekterületre jutó telek terület:	220 000 Ft/m ²
Telekterületre jutó telek terület:	1,0
Telekterületre jutó telek terület:	2 790 000 Ft , Kettőmillió-hétszázkilencvenezer- 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:	1086 Budapest,	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Kőrös	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Alföldi
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	26	25	44	42	29	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 000 000	22 500 000	22 900 000	16 200 000	25 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		570 000	485 795	517 976	530 690	605 625
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	4%	3%	1%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	3%	3%	3%	3%
általános műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, komfortfokozat)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés, beázás)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-3%	0%	0%	-3%
Összes korrekció:		-25%	-11%	-14%	-16%	-22%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		426 360	430 415	446 495	443 657	471 176
Fajlagos átlagár:		443 621 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 534 146 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 530 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, közepes/felújítandó állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/27039113
2. adat: Orczynegyed, 2. emeleti, közepes állapotú, komfortos 1+1 szobás lakás, felújított házban, gázkonvektor és elektromos fűtés. ingatlan.com/29592644
3. adat: Orczynegyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos 2 szobás lakás, gázkonvektorral fűthető. ingatlan.com/29514578
4. adat: Magdolnanegyed, földszinti, közepes/átlagos állapotú, gázkonvektoros fűtésű, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28394204
5. adat: Népszínháznegyed, földszinti, felújított állapotú lakás, 1 szoba elosztással, kombi cirkó fűtéssel. ingatlan.com/2956785229718515

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

11 530 000 Ft

azaz Tizenegymillió-ötszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest,	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Kiss József utca
Ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	26	27	28	28
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	110 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 333	3 536	3 536
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-15%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:		2 837 Ft/m ² /hó	3 012 Ft/m ² /hó	2 659 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 836 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, földszinti, konvektoros, udvari tájolású lakás, ingatlan.com/29208287
2. adat: Orczynegyed, első emeleti, galériázott, átlagos állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/29026589
3. adat: Népszínháznegyed, jó állapotú, komfortos lakás, fekvőgalériával, ingatlan.com/29417462

Hozamszámítás		
Bevételek:		
placi adatok szerint bevételek :	2 836 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		796 349 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	39 817 Ft
Igazgatási költségek:	2%	15 927 Ft
Egyéb költségek:	5%	39 817 Ft
Költségek összesen:		95 562 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		700 787 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		10 780 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 780 000 Ft

azaz Tízmillió-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 bérbe 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:	11 530 000 Ft	100%	11 530 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 780 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	11 530 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 530 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-ötszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő 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, vagyoni 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 értékbecsítő 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: 1086 Budapest,

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 11 530 000 Ft

azaz Tizenegymillió-ötszázharmincezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. november 27.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. december 2.

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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000004/538753/2019
 2019. 11. 10

BUDAPEST VIII. KER.

Helyrajzi szám

helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER.

LEHES

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
 megnevezés terület mértéke száma területi hányad tulajdoni forma
 m² egész/Eész

örökösítés 26 1 U 100/10000 önkormányzat
 bejegyzés határozat: 126216/1/2003/03.04.07

1. bejegyzés határozat: 126216/1/2003/03.04.07
 Társasház
 Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzés határozat, örökösítés idő: 126216/1/2003/03.04.07
 jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 3. § 212784/1993./11.01./
 jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL
 cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.
 törzsszáma: 10026567

HRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker.,

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Városházai Kft. (1084 Budapest Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., ... alatti szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., ... szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan - az 1993. évi LXXVIII. sz. II és III az módosított 1994. évi XVII. sz. II és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján a jelen alapító okirattal, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület,

Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonosi társak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban körülrít

I	telek	1175,00 m ²
Placc:		
II	tároló	71,48 m ²
III	közlékedő	6,29 m ²
IV	tároló	6,29 m ²
V	tároló	12,57 m ²
VI	tároló	1,40 m ²
VII	tároló	2,66 m ²
VIII	közlékedő	8,55 m ²
IX	tároló	1,80 m ²
X	tároló	34,11 m ²
XI	tároló	16,78 m ²

Budapest VIII. ker.,

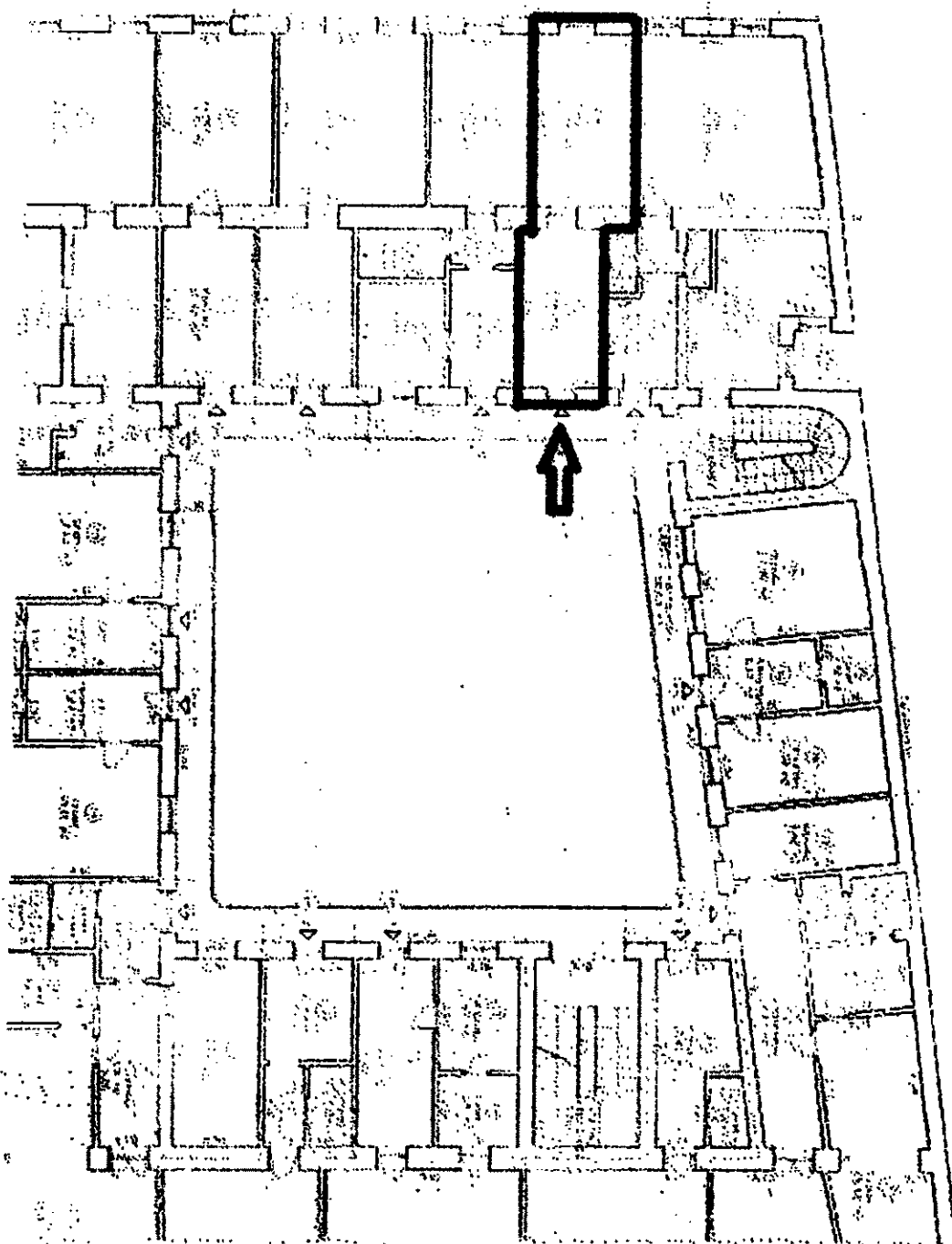
2. oldal

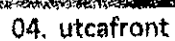
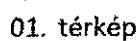
Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 14. számmal jelölt Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., sz. alatti 1 szobás, 44 m² alapterületű önköltség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 182/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 15. számmal jelölt Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., sz. alatti 2 szobás, 83 m² alapterületű önköltség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 140/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 16. számmal jelölt Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., sz. alatti 1-1/2 szobás, 59 m² alapterületű önköltség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 150/10000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 17. számmal jelölt Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., sz. alatti 1 szobás, 38 m² alapterületű önköltség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 156/10000 hányad.
18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 18. számmal jelölt Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű önköltség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 108/10000 hányad.
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 19. számmal jelölt Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., sz. alatti 1-1/2 szobás, 35 m² alapterületű önköltség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 146/10000 hányad.
20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 20. számmal jelölt Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., sz. alatti 1 szobás, 35 m² alapterületű önköltség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 142/10000 hányad.
21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 21. számmal jelölt Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű önköltség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 120/10000 hányad.
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 22. számmal jelölt Budapest VIII. ker., hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., sz. alatti 1 szobás, 44 m² alapterületű önköltség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 183/10000 hányad.

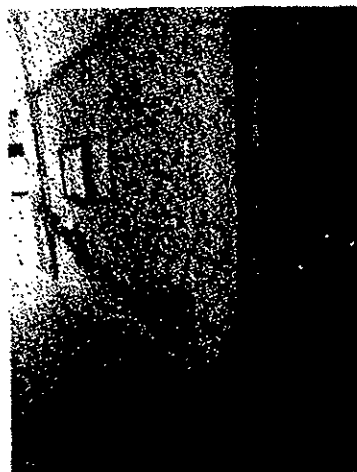
ALAPRAJZ







06. kapubejárat



07. kapualj



08. belső udvar



09. lépcsőház



10. lépcsőház



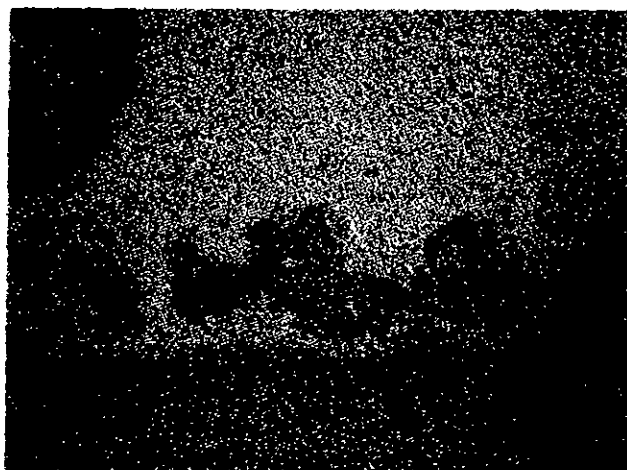
11. I. emeleti függőfolyosó



12. belső udvar tető szerkezete



13. villanyóra



14. beázás



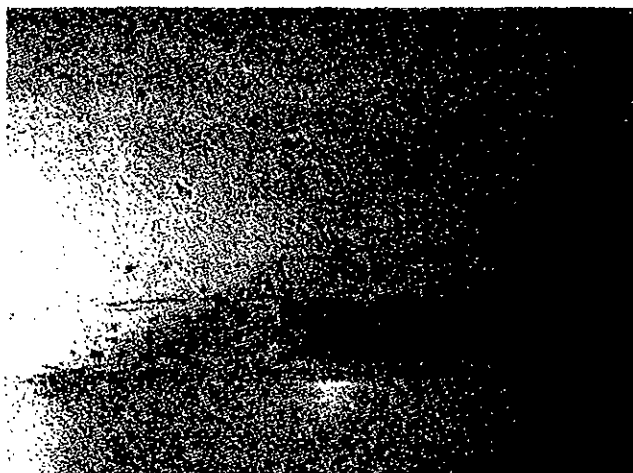
15. villanybojler



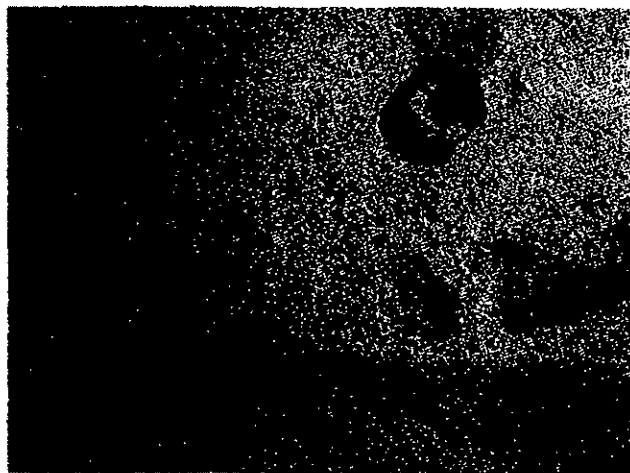
16. wc/vízóra



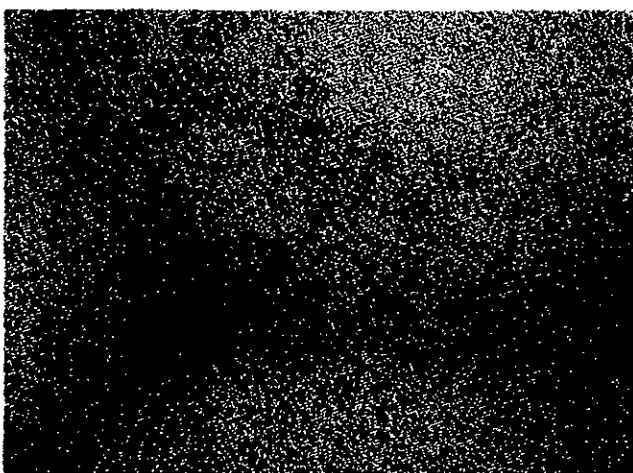
17. mosdó



18. beázás



19. beázás



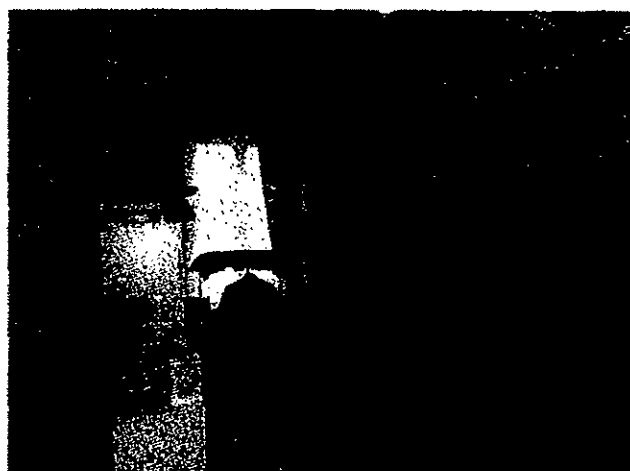
20. beázás



21. konyha



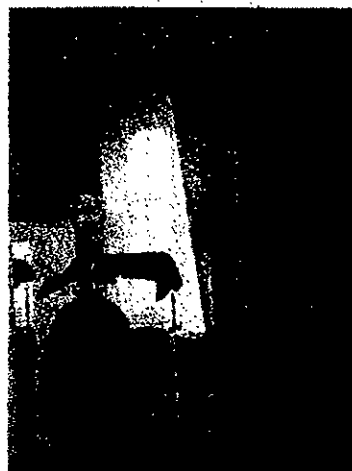
22. konyha



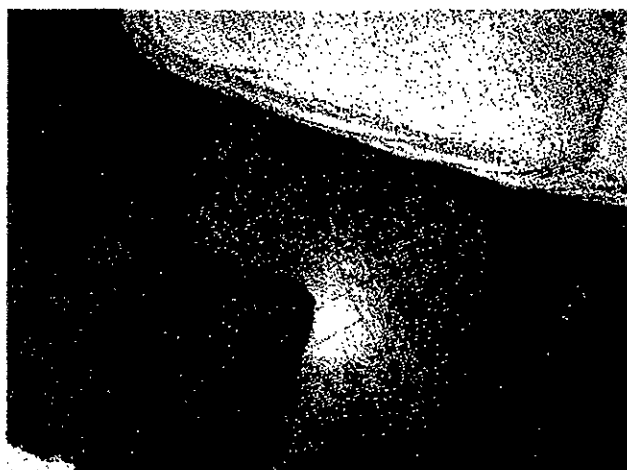
23. szoba



24. elektromos radiátor



25. szoba



26. parketta



27. gerébtokos nyílászáró



28. szobai falazat



29. konyha-szoba közötti átjáró

NYILATKOZAT
LAKÁSBÉRLEMÉNY MEGVÁSÁRLÁSÁHOZ

Alulírott ezúton nyilatkozom, hogy helyrajzi

számú, BUDAPEST 1086 szám alatti lakásbérleményem megvásárlása iránt

2019. M. 13. napján beadott vételi szándéknyilatkozatomat a jóváhagyásra váró vételár ismeretében is

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

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

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

A vételárat az alábbi lehetőséget választva kívánom megfizetni:

1. Egy összegben: 10% kedvezmény jár a vételárból

② Részletfizetéssel:

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

3. Részletfizetéssel egyedi kérelem alapján:

- előleg: a vételár 15%-a
- a vételárrészletek összege nem lehet kevesebb az adásvételi szerződés megkötésének napján a bérló 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 bérló, vagy a bérló 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. 1086

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

Budapest, 2020. 01. 24.

.....
Vevő

.....
Bérló / Haszonélvező

Kedvezmény igénybevételét igazoló melléklet:

