

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

3.12.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. február 26-i ülésére

**Tárgy: Javaslát 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, értékebecslés, 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, 25 m² alapterületű, 1 szobás, eredetileg komfort nélküli komfortfokozatú, a közös
tulajdonból hozzátartozó 301/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a Budapest
Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1993. január 27.
napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött C.Jné bérlővel, akinek bérleti jogviszonya

napján bekövetkezett halálával megszűnt. A bérlő halálát követően S. N. lett jogosult a
lakásbérleti jogviszony folytatására, mivel néhai C.Jné eltartott és S.N. eltartó 2007. január 5. napján
tartási szerződést kötöttek, amelyhez a tulajdonos a hozzájárulást 2007. április 3. napján megadta. S.N.
jogutódlás jogcímen kötött határozatlan időre szóló bérleti szerződést 2018. november 6. napján. A
komfort nélküli lakásban engedély nélkül fürdő és W.C. került kialakításra 2012. évben.

Bérlő 2019. június 26. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Társaságunkhoz a lakás
megvásárlása érdekében. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj és
közüzemi díjakról szóló nullás igazolást.

Bérlő 2020. február 5-én nyilatkozott arról, hogy elővásárlási jogáról lemond és hozzájárul, hogy a
lakást egyenesági rokona, édesanyja, TGné vásárolja meg, aki a lakást részletfizetéssel kívánja
megvásárolni oly módon, hogy szeretne előre 50 % előleget fizetni és a fennmaradó összeget 2 éves
időtartam alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten fizetné meg. S.N. haszonélvezeti jogát nem
kívánja fenntartani. Bérlőnek közüzemi- és bérleti díj tartozása jelenleg nincs.

A lakás elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok
listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a tulajdonosi jogokat
gyakorló bizottság 2016. december 1-jén elidegenítésre kijelölte. A 22 albetétből álló lakóingatlan 100
%-ban önkormányzati tulajdonban van, értékesítésre még nem került sor, az alapító okirat 2004. évben
jegyeztetett be a Földhivatalba.

Bérlő kérésére a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2019. október 16-án elkészítette a lakásra
vonatkozó értékebecslést, amelyben a komfortos komfortfokozatú lakás forgalmi értékét 13.830.000 Ft
értékben határozta meg (fajlagosan: 553.058 Ft/m²). A megállapított forgalmi értéket a független
igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2019. október 29. napján fenti összegben jóváhagyta.

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

kívül elhelyezkedő, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos lakás esetében, a forgalmi érték 55 %-ának megfelelő összegű, azaz tárgyi lakás tekintetében 7.606.500 Ft. Vevő a vételár 50 %-át (3.803.250 Ft) előre megfizetné, a fennmaradó 50 %-ot két év alatt, havonta egyenlő 161.791 Ft összegű – törlesztőrészletekben kívánja megfizetni.

Bérlő bérleti jogviszonya a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének napján megszűnik.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület,

. szám alatti lakás S.N.. bérlő édesanyja, TGné részére történő elidegenítéséhez, az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a Rendelet fenti rendelkezései alapján 7.606.500 Ft összegű vételár megfizetése mellett, azzal a kikötéssel, hogy az Önkormányzat javára a vételár hátralék erejéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

A Budapest VIII., . szám alatti lakóépület nem társasházként működik, 100 % önkormányzati tulajdon. Az elmúlt 5 év (2015-2019.) üzemeltetési költségéből számított átlag alapján a lakásra eső üzemeltetési költség 249,5 Ft/m²/hó, azaz 6.237 Ft/hó. Bérlő által fizetett költségelví lakbér mértéke: 5.791 Ft/hó.

Az elidegenítés mellett szól az a tény, hogy a lakás üzemeltetési költsége - amit az Önkormányzat fizet – magasabb a megállapított költségelví lakbérnél, a befolyó bérleti díj nem fedezi az üzemeltetési költség kiadást, a lakás bérleményként történő fenntartása nem gazdaságos.

II. A beterjesztés 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:

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

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

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

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

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

A vételár megállapítását a Rendelet 16. § (1)-(3) bekezdései szabályozzák. A Rendelet 16. § (1) bekezdés bc) pontja alapján: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a Palotanegyeden kívül elhelyezkedő komfortos, összkomfortos 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 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, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 301/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a bérlő édesanyja, TGné részére történő eladási ajánlat megküldéséhez - az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi érték (13.830.000 Ft) 55 %-ának alapul vételével, azaz 7.606.500 Ft vételár közlésével a jelenlegi bérlő haszonélvezeti jogának fenntartása nélkül.
- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott vételár 50 %-ának megfizetését követően a fennmaradó 3.803.250 Ft vételárhátralékot 2 év alatt, évi 2 % szerződéses kamattal növelten, havi egyenlő mértékű, 161.791,-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. A bérlővel 2018. május 1. óta fennálló bérleti jogviszony – vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzésével egyidejűleg – megszűnik.

- 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. április 26.

B.) **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület, szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 25 m² alapterületű, 1 szobas, komfortos komfortfokozatú, a közös tulajdonból hozzátartozó 301/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező lakásra vonatkozóan a bérlő édesanyja részére történő eladási ajánlat megküldéséhez .

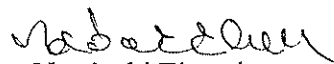
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2020. február 26.

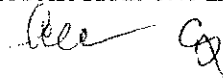
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

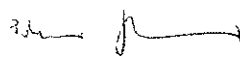
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

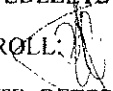
Budapest, 2020. február 19.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

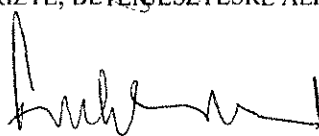
LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

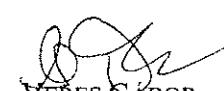
PÉNZÜGYI FEDEZETIGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

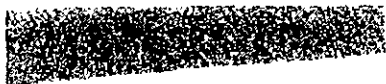

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


VÖRÖS 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:	
S.N.. 2019. június 26.		25	komfortos	1	
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		fajlagos ár:		
-	13.830.000 Ft		553.058 Ft/ m ²		CPR-
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 55 %-a alapján):	Önkormányzati albetétek száma (összes alb. száma)	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bér
7.606.500 Ft	22 (22)	100%	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	
Bérleti díj Ft/ hó		Bérleti díj mértéke:	Üzemeltetési ktg:		
5.791 Ft		költségelvű lakbér	6.237 Ft/hó		

2



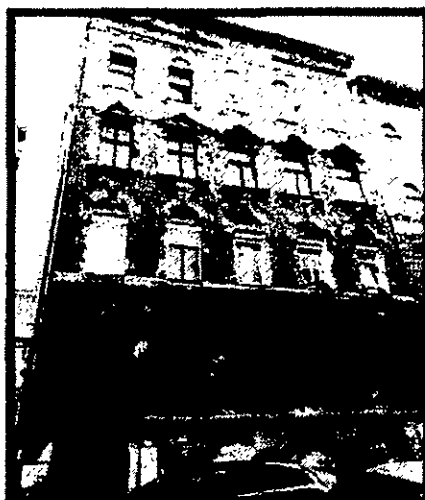
2019. 10. 10.
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1085 BUDAPEST, JÓZSEF KÖRÚT 69.
H-1085 BUDAPEST, JÓZSEF KÖRÚT 69.
H-1085 BUDAPEST, JÓZSEF KÖRÚT 69.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-407

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest,



szám alatti

hatsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. október

Független | Megbízható | Értékmérő

6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-407
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest,
Helyrajzi száma	:
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: bérlő által megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m2 ár: 553 058 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 413 m ²
Eszmei hányad	: 301 / 10000
Beelső műszaki állapot	: felújítandó
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: **13 830 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-nyolcszázharmincezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 730 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-hétszázharmincezer- Ft .**

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

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

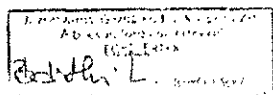
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. október 16.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. október 22.

2019 OKT 22.



[Handwritten signature of 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 (placi) 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):	1085 Budapest,
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m ²
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakás
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 Csarnoknegyed kerületrésztében, a Baross és József utcát összekötő, egyirányú utcában található. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, valamint több egészségügyi intézmény is van. A 4-6-os villamos vonal, és az M3-as metró ideális közlekedést biztosítanak. Az ingatlan közelében több neves egyetem és kulturális intézmény található.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású bérház a XIX. század végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjazott magastetővel. Az értékelt lakás a második emeleten helyezkedik el, bejárata a nyitott közlekedő folyosóról érhető el, lift nincs az épületben.

A lakás bejáratí afa szerkezetű egyszárnyú ajtó, felülvilágító ablakkal. A bérő komfort nélkülként bérő, azonban kb. 15 éve fürdőszobát alakított ki, ezért jelenleg a komfortos lakás követelményeinek is megfelel. A wc daráló, használati melegvíz-ellátásra egy villanybojler szolgál. A lakás fűtése gázkonvektoros, kéményre kötött, amely felehetően nincs bélelve. A szobában csaphornyos parketta, az ingatlan többi részén pvc burkolat van, melyek kopottak, elhasználódtak. A szoba tapétázott, az előszoba lambériázott, a konyha és a fürdőszoba festett, csempézett. A szobában hagyományos gerébtokos nyílászáró látható, elhasználódott, előregedett állapotban.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal.

Belmagassága 3,56 m, mely galéria kiépítésre is lehetőséget ad. Az albetétben gázóra, villanyóra és vízóra kiépített.

Össességében felújítandó-korszerűsítendő komfortos lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1890	Műszaki állapot
Épület színtbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett, tapétázott, lambériázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, pvc	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	pvc	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,56 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor (nincs bélelve)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:	2004	
Felújítás tárgya:	zuhanyzó, wc helyiség kialakítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

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 erőteljesen leromlott állapotú, nagy felületeken hiányos, meglazult homlokzatvakolatokkal, amely feltehetően az elégtelen karbantartás és vízszigetelés hiánya miatt alakult ki. A tetőszerkezet rossz állapotú, szellemenek, szarufák kifordultak, lehajtottak, faanyag egy része gomba- és rovarfertőzött. A tetőhéjazaton beázás észlelhető, a lécezés egy része gomba- és rovarfertőzött, küpcserepek hiányosak, cserepek elcsúsztak, töröttek.

Albetét:

A lakás felújítást-korszerűsítést igényel. A fürdőszobában, a bojler felett beázás nyomai láthatóak, amely a szobában is mutatkozik, ezek nagy valószínűséggel a felső szomszéd felől érkeztek.

Bérlői megjegyzés:

A bérlő végzi a karbantartást, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
előszoba	pvc	festett+lambériázo	3,56 m ²	100%	3,56 m ²
konyha	pvc	festett+csempe	3,09 m ²	100%	3,09 m ²
zuhanyzó/wc/mosdó	pvc	festett+csempe	2,92 m ²	100%	2,92 m ²
szoba	parketta	tapétázott	15,33 m ²	100%	15,33 m ²
mérési korrekció			0,10 m ²	100%	0,10 m ²
Összesen:			25,00 m²		25,00 m²
Összesen, kerekítve:			25 m²		25 m²

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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 egységárát alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	413 m ²
Eszmei hányad:	301 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	12,43 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 730 000 Ft , Kettőmillió-hétszázharmincezer- 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:	1085 Budaörs,	VIII. ker., Magdolna	VIII. ker., Csarnok- negyed	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Orczy út
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	25	30	35	27	38	28
kínálat K / tényleges vételi ár T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 500 000	21 900 000	14 990 000	23 900 000	16 600 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		617 500	594 429	527 426	597 500	563 214
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	0%	1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	5%	0%	5%
általános műszaki állapot		0%	-8%	-5%	-8%	-5%
eltérő felszereltség, komfortfokozat		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
cserélt homlokzati nyílászárók		0%	0%	0%	0%	-3%
ház műszaki állapota		-3%	-3%	-3%	0%	-3%
Összes korrekció:		-8%	-5%	-3%	-7%	-1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		571 188	564 707	512 658	557 468	559 272
Fajlagos átlagár:		553 058 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 826 450 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 830 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, 2. emeleti, felújítandó állapotú, 1 szobás lakás gázkonvektoros fűtéssel, közepes állapotú házban. ingatlan.com/29308724
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, részben felújított állapotú, 1+1 szobás lakás gázkonvektoros fűtéssel, közepes állapotú házban. ingatlan.com/29658428
3. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28162553
4. adat: Csarnoknegyed, földszinti, jó állapotú, 1+1 szobás lakás gázkonvektoros fűtéssel, közepes állapotú házban. ingatlan.com/29346293
5. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari lakás, cserélt ablakokkal, ingatlan.com/28553714

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

13 830 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-nyolcszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest.	VIII. ker., Kálvária tér 16.	VIII. ker., Bérekocsis utca	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	25	30	25	26
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		125 000	95 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 750	3 420	3 462
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	0%
Összes korrekció:		-15%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		3 206 Ft/m ² /hó	3 249 Ft/m ² /hó	3 119 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 191 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 191 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		861 570 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	25 847 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 231 Ft
Egyéb költségek:	5%	43 079 Ft
Költségek összesen:		86 157 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		775 413 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		12 920 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 920 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kilencszázhuszezer- Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon 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:	13 830 000 Ft	100%	13 830 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 920 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	13 830 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 830 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-nyolcszázharmincezer- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1085 Budapest,
 Ingatlan piaci forgalmi értéke: 13 830 000 Ft
 azaz Tizenhárommillió-nyolcszázharmincezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. október 16.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. október 22.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI. Budaiörsi út 59. 1519 Budapest, P+ 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Telpex működés
 Megrendelés száma: 8000004/345668/2019
 2019.07.23

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület

helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER.

TERÜLET

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezéseterület: szobák száma
m² egész/fél

erkélyek száma

tulajdoni forma

lakás 25 1 0 301/10000 önkormányzat
 Bejegyzés határozat: 249866/1/2004/04 07.19

1. bejegyzés határozat: 249866/1/2004/04 07.19

Tárgyszám

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

TERÜLET

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, erkélyek száma: 249866/1/2004/04 07.19

jegyzék: eredeti felvétel 1991. évi XXXIX. tv. 1.§ 246817/1/1991.12.06

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KERÜLETI JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

TERÜLET

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Társasháztulajdoni alapító okirat**

Budapest, VIII. ker.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület sz. alatti, helyrajzi számú házaspáros ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Kft. (1084. Budapest, Ór u 8) a Ptk. 149 §-a, a 2003. évi CXCV. tv. 5. § (2) bekezdése és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2000 (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlan társasháza alapítja

A társasház neve:

Budapest VIII., sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt tervekben és műszaki leírásban szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

- I. Telek: 413,00 m² területen.
- II. Alap-, fő- és válaszfalak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek, fű- és léghézagok szigetelése.

Budapest VIII. ker.

Társasház Alapító Okirata

2010. 07. 01. napján
Kelt: 2010. 07. 01. napján
Aláírta: [Signature]

12. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 12. számmal jelölt, I. emelet 11. ajtószámú, 1 (egy) szobából, konyhából, WC-vel ellátott fürdőszobából álló öröklakás 25,38 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 306/10.000 hányaddal, a lakáshoz tartozó közös tulajdonban lévő pincerekesz kizárólagos használati jogával.

13. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 13. számmal jelölt, II. emelet 12. ajtószámú, 1 (egy) szobából, konyhából, mosdóval, WC-vel ellátott zuhanyozóból, előszobából álló öröklakás 24,90 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 301/10.000 hányaddal, a lakáshoz tartozó közös tulajdonban lévő pincerekesz kizárólagos használati jogával.

14. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 14. számmal jelölt, II. emelet 12/a ajtószámú, 1 (egy) szobából, konyhából álló öröklakás 34,76 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 419/10.000 hányaddal, a lakáshoz tartozó közös tulajdonban lévő pincerekesz kizárólagos használati jogával.

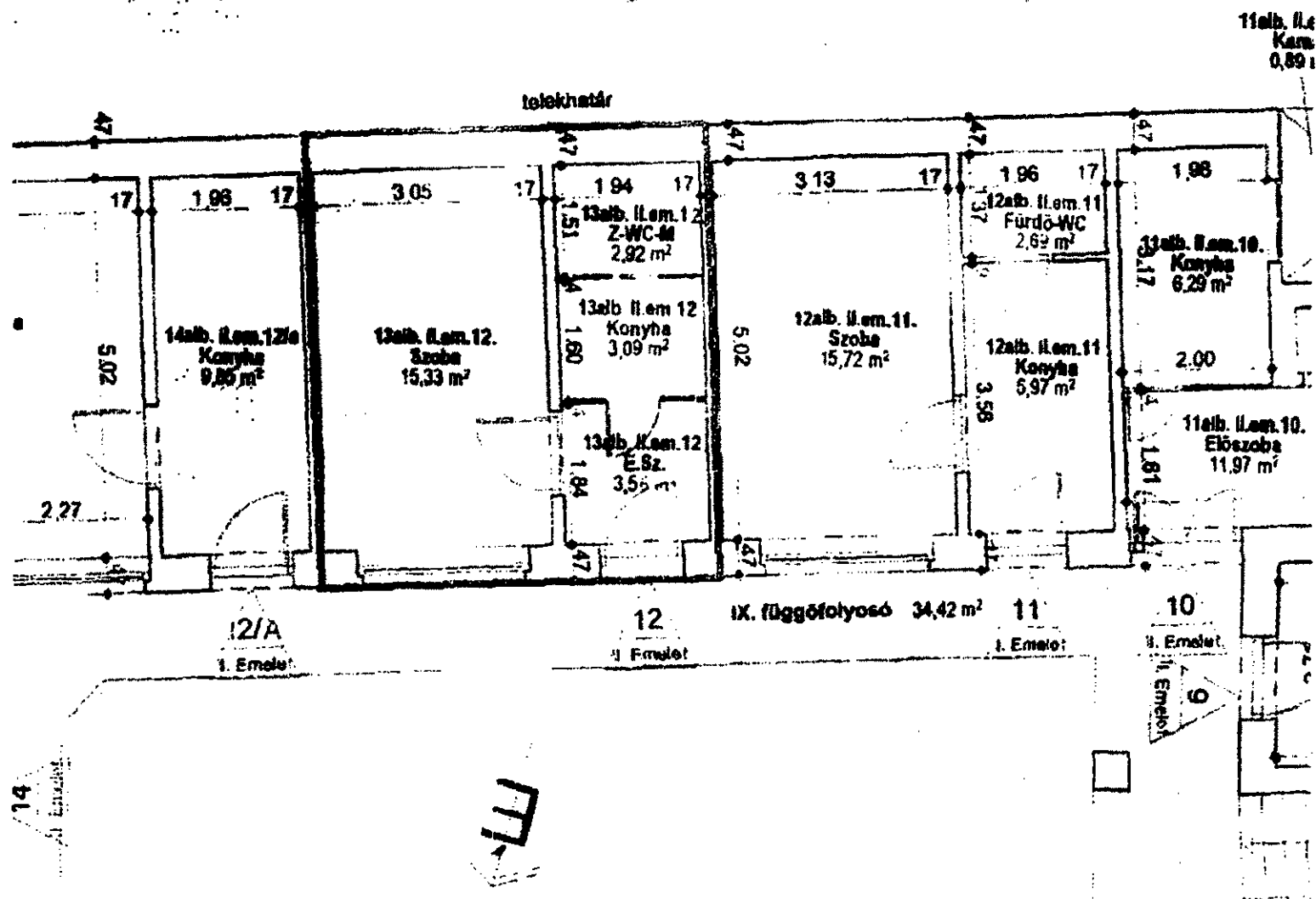
15. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 15. számmal jelölt, II. emelet 14. ajtószámú, 1 (egy) szobából, konyhából, WC-vel ellátott fürdőszobából álló öröklakás 26,72 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 322/10.000 hányaddal, a lakáshoz tartozó közös tulajdonban lévő pincerekesz kizárólagos használati jogával.

16. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 16. számmal jelölt, III. emelet 15. ajtószámú, 1 (egy) szobából, konyhából, WC-vel ellátott fürdőszobából álló öröklakás 35,47 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 428/10.000 hányaddal, a lakáshoz tartozó közös tulajdonban lévő pincerekesz kizárólagos használati jogával.

17. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 17. számmal jelölt, III. emelet 16. ajtószámú, 1 és 1/2 (másfél) szobából, konyhából, fürdőszobából, WC helyiségből, kamrából és előszobából álló öröklakás 56,22 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 678/10.000 hányaddal, a lakáshoz tartozó közös tulajdonban lévő pincerekesz kizárólagos használati jogával.

MELLÉKLETEK: 1085 Budapest,

ALAPRAJZ





A high-contrast, black and white photograph of a building facade. The image is heavily stylized, with deep blacks and bright whites, giving it a graphic, almost abstract quality. It shows architectural details like windows, a balcony, and a textured wall. The perspective is looking up at the building.

16. oldal



06. vakolathullás a lábazati részen



07. kapualj mennyezete



08. belső udvar



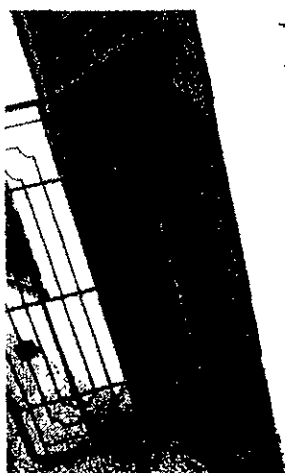
09. belső udvar



10. lépcsőház



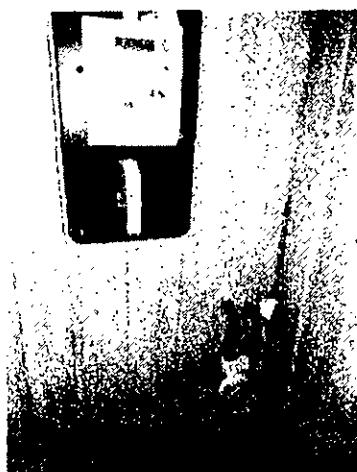
11. megrongyott tető



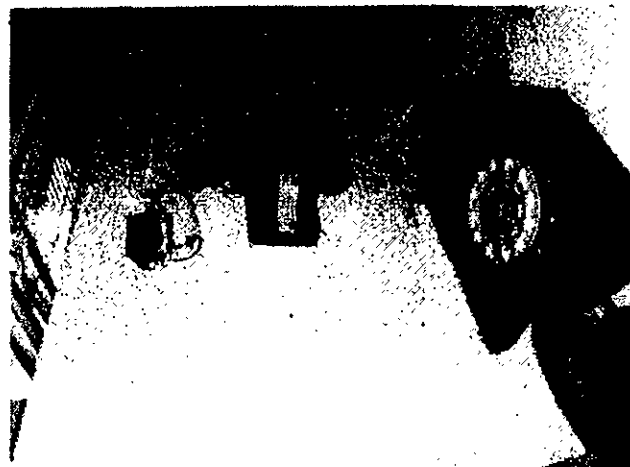
12. ráccsal védett bejárat



13. bejárat



14. villanyóra/vízóra



15. biztosítékapcsoló



16. gázóra



17. pvc burkolat



18. konyha



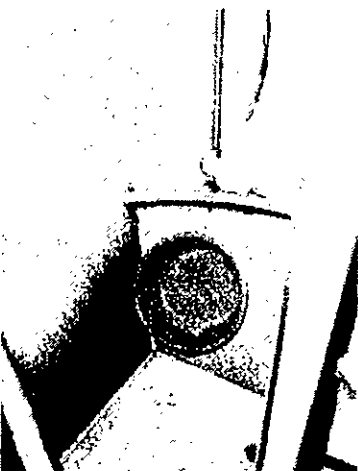
19. gáztűzhely



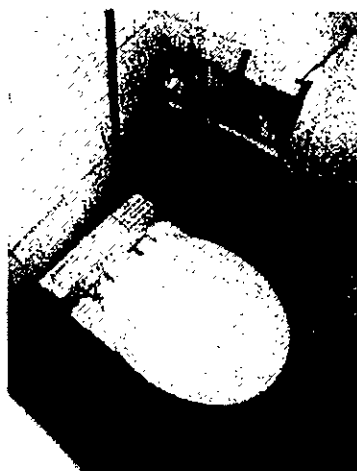
20. fürdőszoba



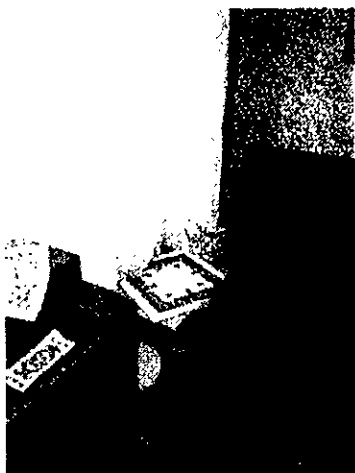
21. villanybojler, felette beázás



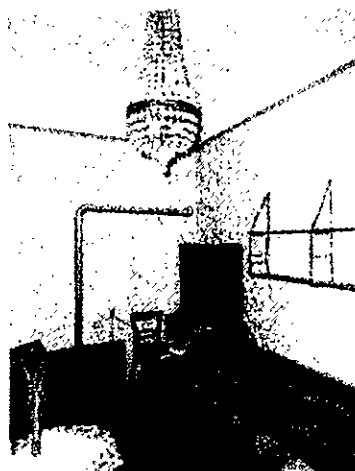
22. zuhanytálca



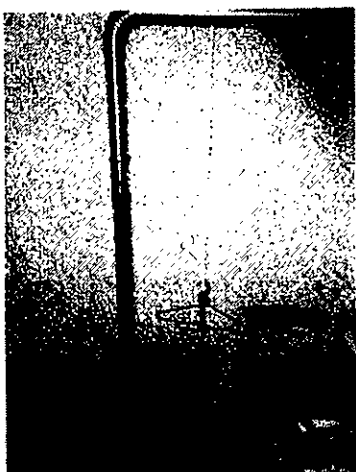
23. darálós wc



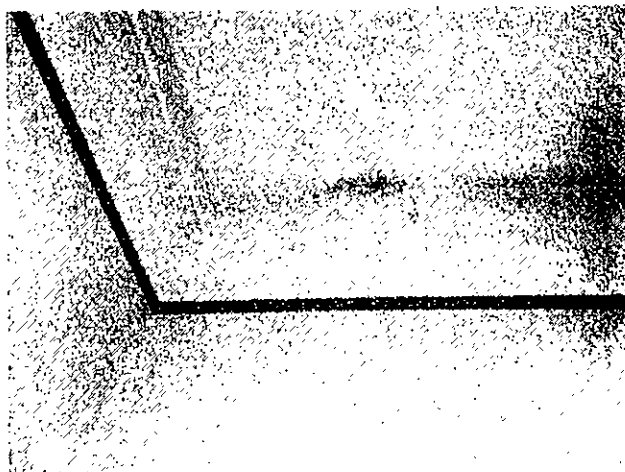
24. szoba



25. szoba



26. gázkonvektor



27. beázás



28. gerébtokos nyílászáró

**NYILATKOZAT
LAKÁSBÉRLEMÉNY MEGVÁSÁRLÁSÁHOZ**

Alulírott ... ezúton nyilatkozom, hogy ...
helyrajzi számú, 4455.64... -szám alatti lakásbérleményem
megvásárlása iránt 2019.06.26... napján beadott vételi szándéknyilatkozatomat a
jóváhagyásra váró vételár ismeretében is fenntartom. Hozzájárulok bérleti díj fizetését
A vételárat az alábbi lehetőséget választva kívánom megfizetni: Édesanyján gyakorolja.

1. Egy összegben: 10 % kedvezmény jár a vételárból. Hozzájárulok bérleti díj fizetését fenntartás nélkül.
2. Részletfizetéssel: 50% -t a megfizetést követően
- 15 év időtartam, egyenlő mértékű törlesztő részlet (180 hónap) - fenntartás
- évi 2 % szerződéses kamat. Összeget 12 évben fizetem.
3. Részletfizetéssel egyedi kérelem alapján:
- előleg: a vételár 15 %-a
- a vételárrészletek összege nem lehet kevesebb az adásvételi szerződés megkötésének napján a bérlet 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 lakcímbejelentéssel a megvásárolni kívánt lakásban lakott és a szerződés megkötésekor:

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

A vételárengedmény mértéke több feltétel együttes fennállása esetén sem haladhatja meg az 5 %-ot. A jogosultságot igazoló iratot bemutatni szükséges. Ha a lakást többen, közösen vásárolják meg, a vételár engedmény csak az ott meghatározott személyek által megvásárolt tulajdoni hányadra alkalmazható. A lakást a bérlet, vagy a bérlet 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: 4455.64...

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

Budapest, 2019.06.26.

.....
Bérlet

.....
Vevő

Kedvezmény igénybevételel igazoló melléklet:

.....

