

UIG/5-4/2023

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2023. október 30-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tömő u. szám alatti lakás megvásárlásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra operatív munkatárs

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 OKT 25.	Szám: 02/246-5/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Emmer Rita	Előzmény: EK

Mellékletek:

1. számú melléklet: Statikai szakvélemény Tömő u. épületre vonatkozóan
2. számú melléklet: Értékbecslés Tömő u. szám alatti lakásra vonatkozóan
3. számú melléklet: lakástulajdonos eladási szándéknyilatkozata

Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. hrsz-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Tömő u. szám alatti, társasházi lakóépület, Mózes László – 2022. július 13. napján kelt – statikai szakvéleményében foglaltak alapján életveszélyes műszaki állapotban van, és az épület 6 hónapon belül történő kiürítése szükséges.

Az épületben 27 db lakás található, amelyből 3 db magántulajdonban van, míg 24 db a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Egy korábbi, 2021. évi felmérés szerint a Tömő u. szám alatti épület nagyságrendileg mintegy bruttó 140.000.000,- Ft ráfordítást igényelne a legrosszabb állapotban lévő épületszerkezetek, épületelemek helyreállítása érdekében. Ez az Önkormányzat esetében – a már említett 2021. évi becslés alapján – 98.000.000,- Ft nagyságrendű hozzájárulást igényelne, míg a három magántulajdonost 42.000.000,- Ft összegű helytállási kötelezettség terhelte volna.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 470/2022. (X. 05.) számú határozatának 3. pontjában felkérte a polgármestert a 3 db magántulajdonú lakás megvásárlásához szükséges intézkedések megtétele érdekében.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) a tárgyi lakóépületre, és a 3 db magántulajdonú lakásra elkészítette az ingatlanforgalmi szakvéleményeket (értékbecsléseket), amelyekben foglaltak alapján megkezdődtek az előzetes tárgyalásokat az érintett magántulajdonosokkal. Az épületre 2022. október 18. napján készített értékbecslés szerint, az lakóingatlan likvidációs értéke 428.230.000,- Ft, míg a telek értéke 279.770.000,- Ft.

A magántulajdonosok tulajdoni hányadainak megvásárlására az Önkormányzat a 2023. évi költségvetésről szóló 40/2022. (XII.15.) önkormányzati rendeletben – 80.000.000,- Ft keretösszeg erejéig – költségvetési előirányzatot biztosított.

ÉRKEZETT

2023 OKT 25. 15:00

1

A Tisztelt Bizottság a 2023. április 3-i ülésén tárgyalta kizárólagos tulajdonát képező a Budapest hrsz-ú, természetben Budapest Tömő u. szám alatti, 29 m² alapterületű lakás megvásárlására vonatkozó előterjesztést az alábbi tartalommal.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog került bejegyzésre. Az ingatlan tulajdoni lapjára részére holtig tartó haszonélvezeti jog került bejegyzésre, amely jog már halálával hatályát veszítette. A haszonélvezeti jog törlésére a lakás esetleges megvásárlásakor sor kerül.

A CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2022. november 3. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2022. november 8. napján jóváhagyott értékbecslése alapján a tárgyi lakás forgalmi értéke 19.000.000,- Ft (655.173,- Ft/m²).

A tulajdonos az értékbecslésben szereplő forgalmi értéket megismerte, és az ingatlanpiaci lehetőségek felmérése alapján a lakás megvásárlására vonatkozóan – a 2023. január 30. napján felvett jegyzőkönyvben foglaltaknak megfelelően – az alábbi ajánlatot, nyilatkozatot tette:

„ nyilatkozik, hogy

- a 25.000.000,- Ft összegű vételár ajánlatát kéri elfogadni.
- közte és az Önkormányzat között az adásvételi szerződés függőben tartással jöjjön létre.
- a vételárelőleg megfizetésének határideje az adásvételi szerződés aláírásának napja, a vételárelőleg összegét a vételár 50 %-ában kéri elfogadni.
- a lakás kiürítését 4 hétre vállalja az adásvételi szerződés aláírásától. A vételárhátralék megfizetése a lakás birtokbaadásig esedékes.
- hozzájárul az ügylet nyilvános ülésen történő tárgyalásához.”

A 69/2023. (IV.03.) számú határozatában a Bizottság az alábbi döntést hozta:

„A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **nem fogadja el** az által a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tömő u. szám alatti, hrsz-ú lakás tulajdonjogának 25.000.000,- Ft vételáron történő eladására tett ajánlatot.

2.) **vételi ajánlatot tesz** az tulajdonában álló, Budapest VIII. kerület, Tömő u. szám alatti, hrsz-ú lakás megvásárlására vonatkozóan, az alábbi feltételek mellett.

a. vételár összege: **21.850.000,- Ft**

b. foglaló mértéke: 2.185.000,- Ft.

c. a vételár megfizetésének módja:

ca.) foglaló megfizetése az adásvételi szerződés aláírását követő 10 munkanapon belül történik, az eladó által megjelölt bankszámlára való átutalással.

cb.) teljes vételár kiegyenlítésére a lakás – tulajdonos írásos jelzése alapján történő – kiürítését követő 10 munkanapon belül kerül sor, az eladó által megadott bankszámlára való átutalással.

d. a lakás birtokátruházásának időpontja: a teljes vételár kiegyenlítését követő 5 napon belül.

e. ajánlati kötöttség időtartama: a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a jelen határozat 1) pontja szerinti vételi ajánlat tulajdonos részére történő megküldésére, és az ajánlat elfogadását követően az adásvételi szerződés aláírására, továbbá az ingatlan birtokátruházási eljárás lebonyolítására.”

a vételi ajánlatra 2023. április 26. napján kelt levelében nyilatkozott, hogy a vételi ajánlatot nem tudja elfogadni, mivel abból másik lakást az ingatlanpiacon vásárolni nem tud.

A további egyeztetések alapján tájékoztattuk a tulajdonost, hogy az Önkormányzat a vétel során az ingatlanforgalmi értékbecslésben foglaltakhoz képest szűk kereteken belül tud mozogni, továbbá a vétel során az Önkormányzatnak nem az új lakás megvásárlásához szükséges vételárát kell teljesítenie az eladó felé, az Önkormányzat a lakás megvásárlásával segítséget kíván neki nyújtani a vagyonának megőrzése érdekében. A másik lakás megvásárlásához szükséges különbözetet saját forrásból kell biztosítani.

Ezt követően elektronikus levelében nyilatkozott arról, hogy 21.890.000,- Ft vételárát elfogadja, és kéri, hogy az adásvétel során az Önkormányzat 20 %-os mértékű foglalót fizessen részére, a lakás kiürítését az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napra vállalja, továbbá a lakás átadás-átvételét követő 5 munkanapon belül kéri a fennmaradó vételár teljesítését.

Az előbbieket alapján a tárgyi lakás megvásárlására vonatkozóan az alábbi javaslatot tesszük, az elektronikus levelében megfogalmazottakra tekintettel:

A lakás vételára: 21.890.000,- Ft

A vételárelőleg a vételár 20 %-a: 4.378.000,- Ft

amelyből a foglaló a vételár 10 %-a: 2.189.000,- Ft

A vételár előleg kifizetésének határideje: az adásvételi szerződés aláírását követő 5 munkanap.

A lakás birtokbaadásának határideje: az adásvételi szerződés aláírásától számított 30 nap.

A vételárhátralék kiegyenlítésének határideje: a lakás birtokbaadását követő 5 munkanap.

Az ingatlan tulajdoni lapjára az Önkormányzat javára elővásárlási jog került bejegyzésre. Amennyiben az Önkormányzat a jelenlegi, felajánlott vételáron és csereértéken a lakást nem kívánja megvásárolni, az érintett tulajdonosnak jogában áll a lakást az ingatlanpiacon meghirdetni eladás érdekében, és az Önkormányzat, mint elővásárlási jog jogosult gyakorolhatja az elővásárlási jogát. Ez esetben a vételár a felajánltnál magasabb és alacsonyabb is lehet, ugyanakkor az épület műszaki állagára tekintettel inkább az utóbbinak van nagyobb realitása.

Amennyiben az Önkormányzat nem üríti ki a tárgyi épületet, és az érintett magántulajdonosoktól a lakásokat nem vásárolja meg, úgy az épület esetében tulajdonosként folyamatosan teljesítenie kell annak fenntartásához, állagmegóvásához, az életveszély elhárításához kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségeket.

Az Önkormányzat a magántulajdonú lakás megvásárlásával az épület életveszély elhárítása miatti további kötelezettségektől mentesül, és ebben az esetben többlet költségként az épület kiürítésével és legfeljebb az épület bontásával kapcsolatos kiadások merülhetnek fel, az értékesítésből várható bevétellel szembe állítva.

A vonatkozó jogszabályok – főként az államháztartási és nemzeti vagyonról szóló törvények – az Önkormányzat számára a közvagyonnal való felelős gazdálkodási kötelezettséget rögzítik, amelynek alapján a túlzott vételáron történő vásárlás esete a jogszabályi rendelkezésekkel ellentétben áll. A lakásingatlan tulajdonjogának megszerzése ugyan nem tartozik a közbeszerzési eljárás hatálya alá, ennek ellenére az ésszerűség és jogszerűség keretein belül és az Önkormányzat gazdasági érdekei mentén szükséges a tulajdonosi döntést meghozni.

Az érintett magántulajdonú lakás a forgalmi értéket nem jelentősen meghaladó vételár ellenében történő megvásárlása az Önkormányzat számára elsősorban azért lehet gazdasági szempontból előnyös, mert így az épület kizárólagos tulajdonosaként kedvezőbb helyzetben lehet a későbbi értékesítés során. Ezen gazdasági előny, haszon összegszerű kimutatása értelemszerűen a jelen előterjesztés elkészítésének és bizottsági tárgyalásának időpontjában nem lehetséges.

A hivatkozott bizottsági ülésen a további 2 magántulajdonú lakás megvásárlása iránti vételi ajánlatok megtételéről is döntések születtek. A szám alatti lakás tulajdonosa a vételi ajánlatra (amely mind postai tértivevényes levében, mind a rendelkezésükre bocsátott elektronikus levelezési címen) semmilyen módon nem reagált. Az szám alatti lakás esetében a lakás megvásárlása a cserelakás biztosításával és készpénzfizetéssel megvalósult, így az épületben jelenleg 2 db magántulajdonú lakás van, az Önkormányzat tulajdoni aránya 9.434/10.000 hányadra változott. Az önkormányzati tulajdonban lévő 25 db lakás kiürítése a végéhez közeledik, a jelen előterjesztés elkészítésekor még 2 db lakás bérlője vár még a cserelakásban történő elhelyezésre.

Összességében elmondható, hogy minél több magántulajdonossal sikerül megegyeznie az Önkormányzatnak, ezáltal minél nagyobb tulajdoni hányadot szerez a tárgyi lakóépületben, annál nagyobb esélye lesz a későbbi értékesítés során az elérhető bevétel (vételár) maximalizálására.

Amennyiben a vételi ajánlatokat a magántulajdonosok nem fogadják el, úgy az Önkormányzat és az érintett magántulajdonosok részéről a továbbiakban a tárgyi lakóépület közös értékesítésének lehetősége is fennáll.

Tájékoztatásul az előterjesztésbe foglaljuk a 3 magántulajdonú lakás megvásárlására vonatkozóan a forgalmi értéket, annak 15 %-ával meghaladó mértékű javaslatra vonatkozóan a Polgármesteri Hivatal jegyzőjének álláspontját, mivel a Bizottság a korábbi tárgyalás alkalmával arra vonatkozóan a jegyző álláspontját kérte.

A Jogi Iroda az ülésen felvetett kérdéseket megvizsgálva az alábbi véleményt fogalmazta meg:

„Jelen ügy vonatkozásban nem az értékbecslés az egyetlen olyan körülmény, amit az vételi ajánlat vonatkozásában meg kell vizsgálni, ugyanis az ingatlanok megvásárlása közvetlenül nem ingatlanforgalmazási céllal és nem befektetési céllal venné meg az Önkormányzat, hanem azért, hogy szabaduljon olyan költségektől, amelyek az életveszély elhárítása esetén terhelnék. Az Önkormányzatnak az életveszély elhárítással kapcsolatos költségeket ugyan nem egyedül, hanem a házban lévő magán tulajdonosokkal együtt kellene viselnie, mint a társasház tulajdonos társainak. Az Önkormányzat részéről 98.000.000,- Ft nagyságrendű hozzájárulást igényelne, míg a három magántulajdonost 42.000.000,- Ft összegű helytállási kötelezettség terhelné. Amennyiben a társasházi közös tulajdoni hányaduk arányában a magántulajdonosok nem vállalnak részt az életveszély elhárításában, akkor ugyan nem jogi kötelezettséggént, hanem gyakorlati kényszerűségből az Önkormányzatnak kell a teljes életveszély elhárítás költségeit viselni. Vagyis odaadni az életveszély elhárításához szükséges teljes költséget a Társasháznak, részben tulajdonosi hozzájárulásként, részben kölcsönként. Nem kizárt persze a hiányzó összegeket támogatásként adni a magántulajdonosoknak. A kölcsön behajtható a magántulajdonosokon, ami adott esetben egyenlő lenne azzal, hogy a magántulajdonosok elveszítik a lakásukat az önkormányzati tartozás behajtására irányuló árverezés során, ez a művelet tetemes jogi költséggel is járna. Ha támogatás történne, az ugyanúgy az Önkormányzat költségvetését terhelné. A magántulajdon hányad után kapnák a támogatást, mivel fogalmilag kizárt, hogy az Önkormányzat saját magának adjon támogatást. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatra nézve gazdaságilag előnyösebb a lakások, még magasabb értéken történő megvásárlása is, így a 15 % nem tekinthető eltúlzottnak. A bírói gyakorlat azt mutatja, hogy a vételárnak a valós forgalmi értékhez képest 20 %-nál nagyobb eltérése esetén állapítja meg a bírói gyakorlat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98. § szerinti feltűnő értékaránytalanságot.”

Fentiek alapján kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy szíveskedjék meghozni döntését a tárgyi magántulajdonban lévő lakás tulajdonjogának visszterhes megszerzésére vonatkozóan. Ezen határozati javaslat elfogadása esetén a döntés végrehajtása mindösszesen 21.890.000,- Ft pénzügyi fedezetet (továbbá a földhivatali eljárási díjak megfizetéséhez szükséges forrást) igényel, amely a tárgyévi költségvetésben a 21105-ös címen biztosított.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában történő döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi épületben lévő magántulajdonú lakás tulajdonjogának visszerthes megszerzésével a statikai szakvéleményben foglalt kiürítési kötelezettség teljesítése érdekében az Önkormányzat többlet kötelezettséget vállal, egyúttal megelőlegezi a polgármester veszélyhelyzet alatt hozott 215/2020. (V. 20.) számú döntésében foglalt, a Semmelweis XXI. Fejlesztési projektre tett elvi kötelezettségvállalásának teljesítését.

A döntés végrehajtása pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2023. évi költségvetésben 80.000.000,- Ft előirányzati összeg erejéig rendelkezésre áll. A fedezetből 1.300.000,- Ft került felhasználásra az szám alatti lakás megvásárlásához kapcsolódóan, mivel a lakás tulajdonjogának megszerzése a Budapest VIII. kerület, Auróra u. szám alatti lakás tulajdonjogának cseréjével és 1.300.000,- Ft vételár pénzbeli kifizetésével teljesült. Az így rendelkezésre álló fedezet 78.700.000,- Ft. Az adásvételi ügyletek lebonyolítása mellett, ahhoz kapcsolódóan 6.600,- Ft földhivatali eljárási díj megfizetési kötelezettség is keletkezik az Önkormányzat oldalán.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (VI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1.1.3. pontja alapján a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt bármely önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mőtv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mőtv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottság döntését az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága/2023. (X. 30.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Tömő u. szám alatti magántulajdonú lakás tulajdonjogának megvásárlásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) vételi ajánlatot tesz az szám alatti, tulajdonában álló, Budapest VIII. kerület, Tömő u. hrsz-ú lakás megvásárlására vonatkozóan, az alábbi feltételek mellett.

- a. a lakás vételára: 21.890.000,- Ft
- b. a vételárelőleg a vételár 20 %-a: 4.378.000,- Ft
amelyből a foglaló a vételár 10 %-a: 2.189.000,- Ft
- c. a vételár 1. részlet kifizetésének határideje: az adásvételi szerződés aláírását követő 5 munkanap.
- d. a lakás birtokbaadásának határideje: az adásvételi szerződés aláírásától számított 30. nap.

e. a vételárhátralék kiegyenlítésének határideje: a lakás birtokbaadását követő 5 munkanap.

f. ajánlati kötöttség időtartama: a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

2.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. jelen határozat 1.) pontja szerinti vételi ajánlat tulajdonos részére történő megküldésére, és az ajánlat elfogadását követően az adásvételi szerződés aláírására, továbbá az ingatlan birtokátruházási eljárás lebonyolítására.


Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. október 30.; 2.) pont esetében: 2023. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály

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

Budapest, 2023. október 23.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

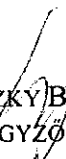
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁCKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKÝ BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

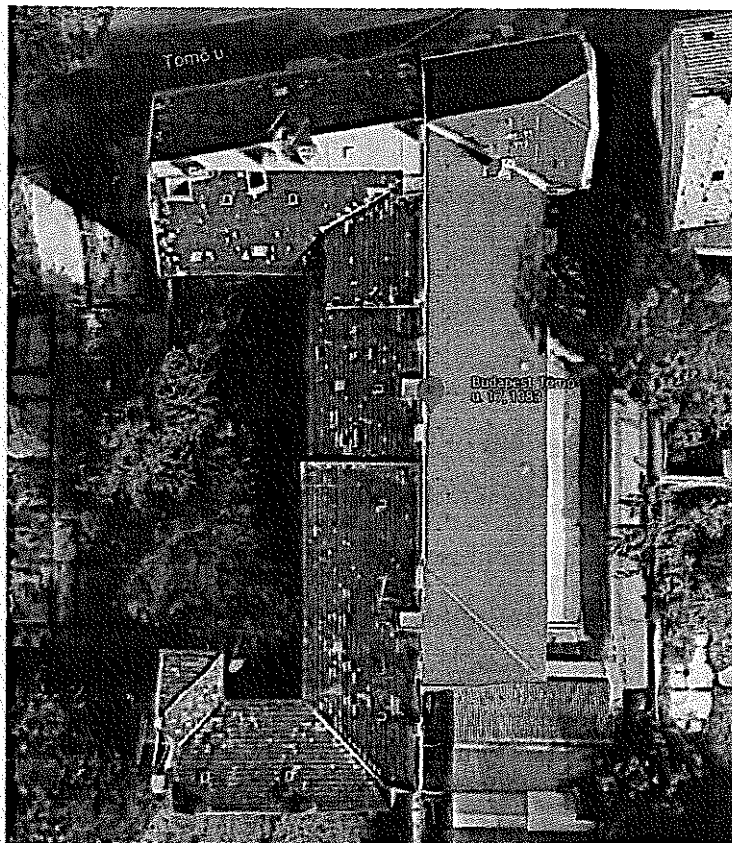
JÓVÁHAGYTA:


SÁTYL BALÁZS

A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

122. melléklet

**Statikai szakértői vélemény
a Budapest VIII. Tömő u. 7. szám alatti
épületrészek állapot vizsgálata és a szükséges veszélyelhárítás műszaki
feladatairól**



Szakértő:

Mózes László

tartószerkezeti vezető tervező

T- 01 2405, SZÉS1, SZÉS2

építésügyi szakértő

Magyar Mérnöki Kamara tagja

[Handwritten signature]

Statikai szakértői vélemény
a Budapest VIII. Tömő u. szám alatti
épületrészek állapot vizsgálata és a szükséges veszélyelhárítás műszaki
feladatairól

1. Előzmény és az épületek leírása

Mint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság szerződött szakértője, az intézmény kezelőjének jelzése alapján szóbeli felkérésére, szemrevételezéses vizsgálatot végeztem a Tömő u. szám alatti épületrészek tartószerkezeti állapotát ellenőrizve, hogy milyen beavatkozás szükséges. A vizsgált épület földszintes és földszint +2 emeletes kialakítású.

Az épület az utcavonalra épült, zársorú kialakítású, C alakú épület.

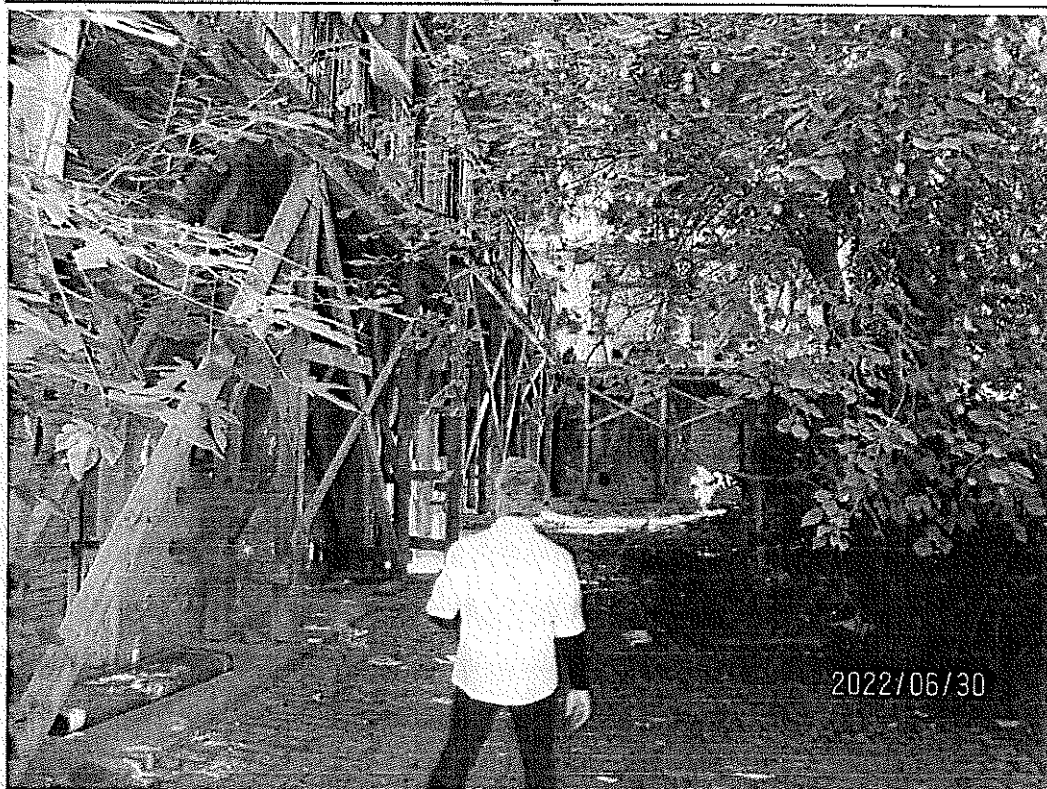
Az utcára merőleges bal oldali telekhatáron érintkezik az emeletes épület a telek határvonalán. A „C” merőleges szárny utcai talprészét foglalja el a lépcsőház, benne működhúzott karú lépcsővel, félszintenként pihenővel. Az udvar felé a két emeleti szinten függőfolyosó található.

Az acélgerendás vasaltlemezes szerkezet a földszinten teljes felületen dúcolt.



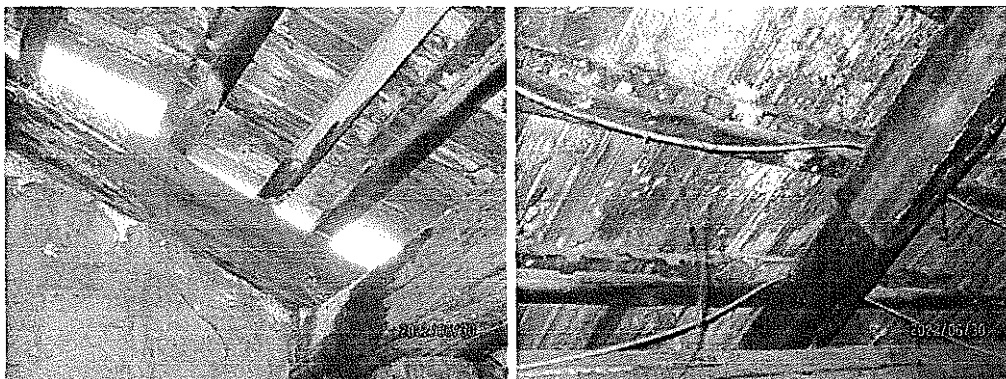
A szegélygerenda is tönkrement, így a korlát biztonsága is kérdéses.

Az emeleti folyosó nincs dúcolva, de a tartószerkezeti állapota nem jobb az alatta levőnél.



Az egész épület egyes lakásai több éve használaton kívül állnak, leromlott állapotú, vakolat lemállott, gépészeti berendezési vezetékai hiányzanak, a meglévők használhatatlanok.

A tető a felújítási erőlködések ellenére a tűrhető állapotot éri csak el, ami a rendszeres beavatkozások ellenére nagy területeken újra tönkremeneteleket jelent.



Az épület tartószerkezetének állapota nem megfelelő, tűrhető állapotú, altalaj eredetű repedések, sérülésre utaló jelek nem láthatók, tetőszerkezet kivételével, de a lakatlan állapot miatt, a homlokzati fal károsodása látható. A kéttraktusos utcai szárny alápincézett, az udvari szárnyak alápincézetlen kialakításúak. A nyereg és fél-nyereg tetővel lefedett padlástér még az a szerkezet, ami funkcionálisan betölti a szerepét, de a többi épületrész tönkrement, rossz állapotú.

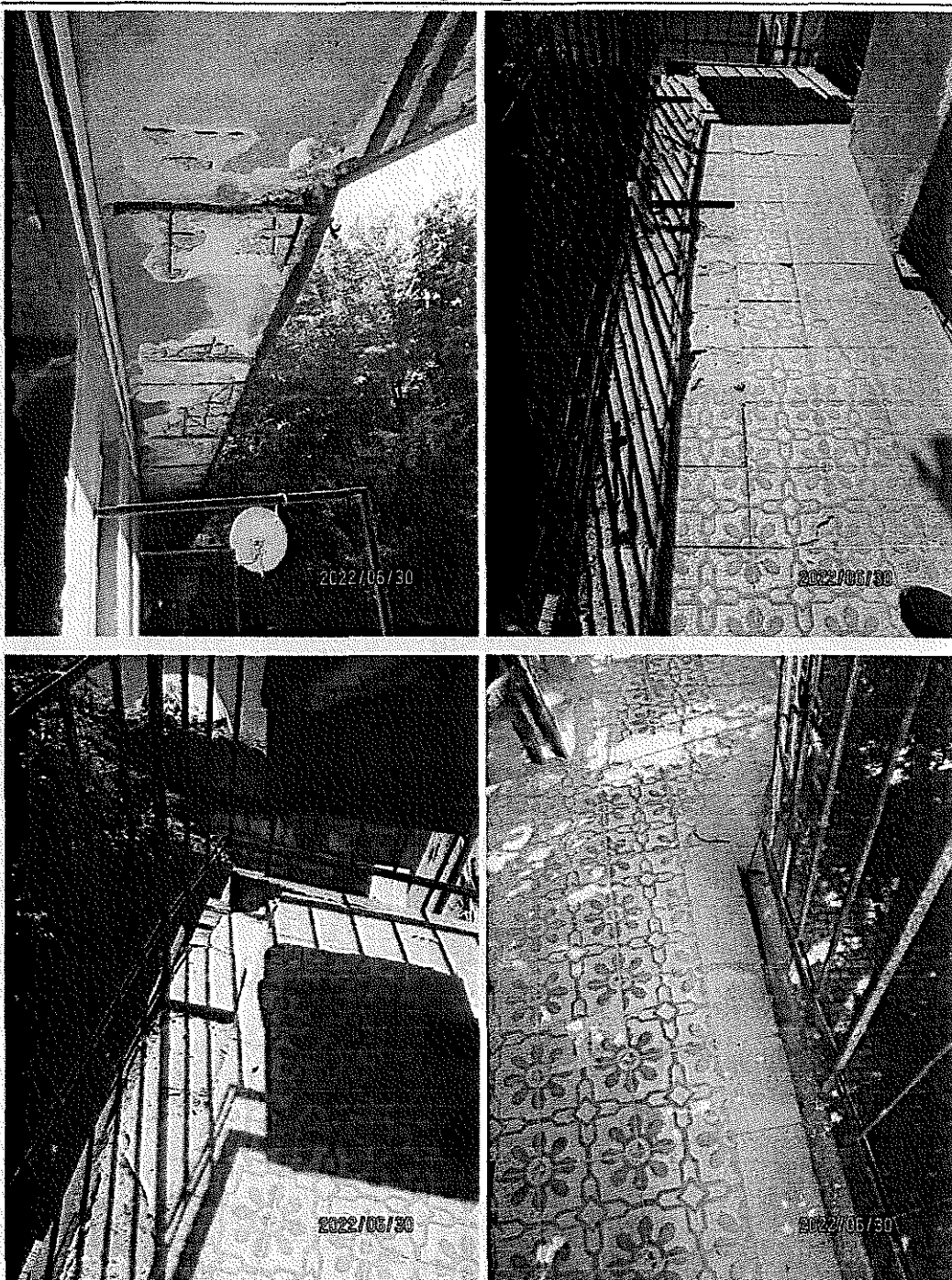
2. Helyszíni szemle

2022. június 30.-án helyszíni szemlét tartottunk.

3. Vizsgálatok:

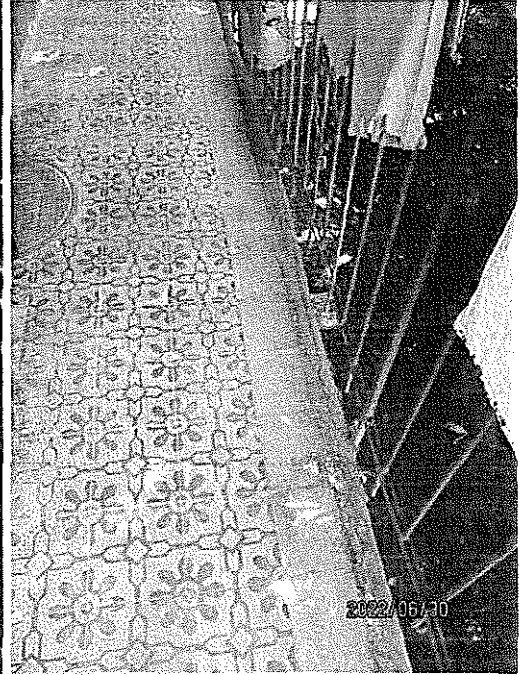
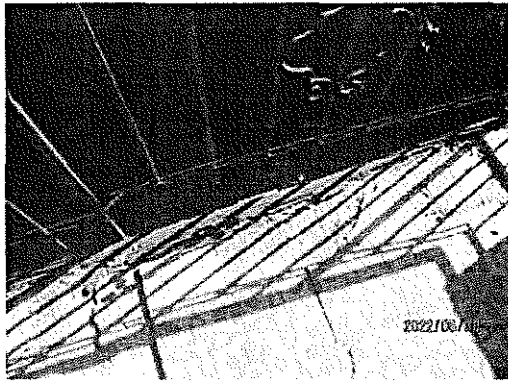
- 3.1 A függőfolyosók állapota:

Közvetlen tartószerkezeti leszakadást jelentő állapotot még nem észleltünk, mert az alsó folyosó alá van támasztva. Vakolathullás, burkolat bomlás állandó jelenség. Az acélszerkezeteknél a rozsdásodások folyamatosan bontják a burkolatokat.



A szegény gerendák tönkremenetele olyan mértékű, a konzol gerendákhoz kötődő kapcsolata, oly mértékben szűnt meg, hogy szerkezetileg veszélyes állapot alakult ki.

[Handwritten signature]
11



A dúcolt alsó folyosó védettséget biztosít, de a felső folyosó, a felületi bomlások miatt és a korlát bizonytalansága miatt veszélyes állapot alakul,

[Handwritten signature]
12

ki. Csak a folyamatos figyelem és veszély elhárítás mellett kerülhető el az életveszélyes állapot.

- 3.2 Lépcsőház.



Az 1. emeleti terület is hasonló állapotú.

A lépcsőház állapota a korábbi szakvéleményben rögzített károsodások javítását mutatta. Tűrhető állapotú.

- 3.3 A korábbi vizsgálatok ellenőrzése és értékelése:

- ☐ 1997.04.28. - Tűzfal Állakonyaság - dr. Szabó Lászlóné okl. mérnök.pdf
- ☐ 2007.01.22. - fszt. 5. számú lakás dőcolása - Csúcs Éva okl. mérnök.pdf
- ☐ 2008.10.12. - Épületszerkezetekről statika - Csúcs Éva okl. mérnök.pdf
- ☐ 2010.03.27. - Független vizsgáló meglévő dűcolásának megerősítése - SZIL-ART Kft..pdf
- ☐ 2011.10.12. - Fűtőfolyosó és fszt 5. sz lakás dűcolatának felülvizsgálata - SZIL-ART Kft..pdf
- ☐ 2012.06.18. - Független vizsgáló és fszt. 4. sz. lakás dűcolási munkáinak átalakítása - SZIL-ART Kft..pdf
- ☐ 2012.08.06. - Független vizsgáló dűcolatának megerősítése udvar süllyedés miatt - SZIL-ART Kft..pdf
- ☐ 2012.09.09. - I. emelet 14. sz. lakás padozata alatti földem állapota - SZIL-ART Kft..pdf
- ☐ 2013.02.10. - csapos fagerenda földem faanyagvédelmi szakvélemény - WN Építőmérnöki Kft..pdf
- ☐ 2013.09.09. - lépcső - WNA BAU Kft..pdf

A szakvéleményekből kiderül, hogy az épület közbenső födeme vegyesen szilárd és csapos gerendás rendszerű. A csapos gerendás födémszakaszok egy részénél számos gombafertőzés előfordul, de könnyező házigomba fertőzést is előfordulhat.

Idézet a faanyag szakvéleményből:

A tapasztalt körülmények, és a fenti több gombafaj egyidejű aktív károsítása alapján az érintett lakások nyári fokozatos kiszáradása során bármikor bekövetkezhet a könnyező házigomba fellépése, amelynek megelőzése mindenképpen megoldandó feladat.

Fentieket összevetve a hivatkozott épületszerkezeti és statikai szakvélemény megállapításaival mindenképpen **sürgős beavatkozásra van szükség.**

Amennyiben a város-rehabilitációs program az épületet bontásra ítéli, az érintet oldalszárny mielőbbi bontását, és a bontási törmelék veszélyes hulladékként történő kezelését javasolom.

Ez a fertőzés csak az anyagok teljes szanálása, átégetése vagy a falazat teljes keresztmetszetében történő vegykezelésével zárható ki.

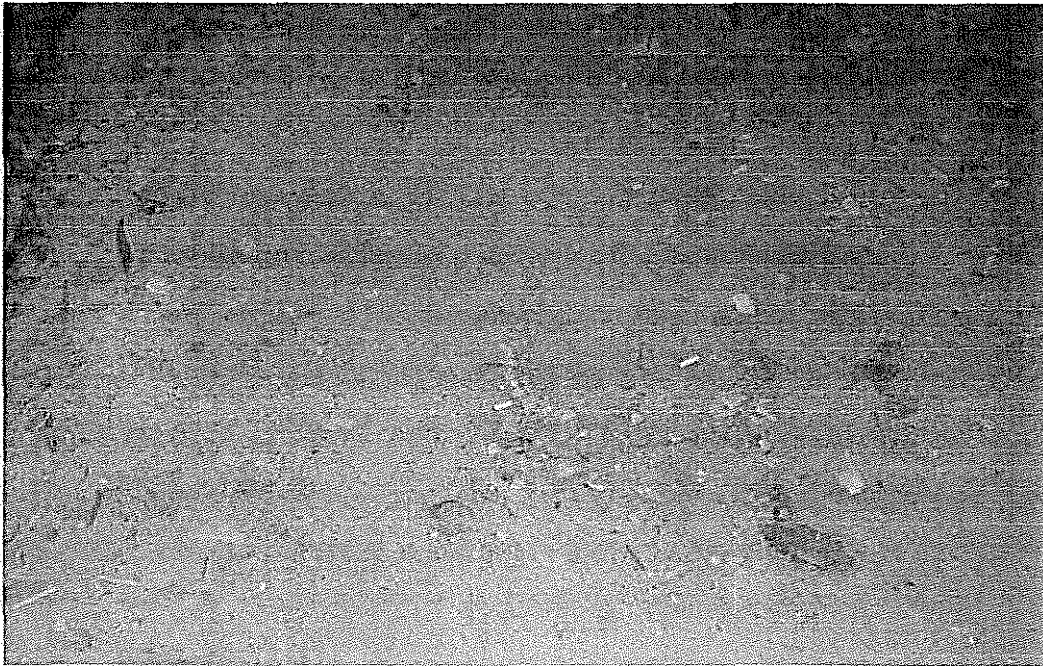
Ilyen beavatkozás az épületben nem történt, ezért ezen ok elegendő, hogy az összes faanyagú födémeket veszélyes állapotúnak minősítsük. Ez a fertőzés típus fél éven belül képes a faanyag teljes keresztmetszetét porózussá tenni és tartó szerkezetiileg megsemmisíteni.

A dúcolatok készítésével és a lakások lezárásával a pillanatnyi életveszélyes állapotokat próbálták megszüntetni. Ez a folyamat önmagában megoldást jelenthetett volna, de a fertőzésveszély mellett nem teremt igazán lakhatást biztosító környezetet.

A könnyező gombafertőzés kialakulását kizáró feltételek megteremtése nélkül, vagyis a fertőzött faanyag eltávolítása nélkül nem garantálható egyetlen födém szakasz tartószerkezeti megfelelése sem, ezért közvetett módon az épület faanyagú födémszakaszai életveszélyeseknek minősíthetők.

4. Megállapítások

- Összességében megállapítható, hogy az emeletes épületrész, téglá elemei, tartószerkezeti szempontból **tűrhetőnek minősíthetők, a faanyag nem megfelelőnek.**
- A földszint feletti földém, ha dúcolt is a könnyező házigomba lehetősége miatt nem tekinthető stabilizáltnak, tönkremenetele bármikor bekövetkezhet.
- A fedélszék azonnali beavatkozást igénylő elváltozást nem mutat, de a borított gerenda záróföldém tönkremenetele bekövetkezhet.



A felső deszkázaton megjelentek tönkremeneteli jelek.

- A gombafertőzés terjedése esetén javítására, nem lesz mód, elbontása elkerülhetetlen és egyúttal az érintett falat is vissza kell bontani, illetve fertőtleníteni.
- Megállapítható, hogy az épület földém szerkezetei teljes cserére szorulnak, ezzel együtt a fa anyagú földémek környezetében a gomba fertőzés miatt fertőtlenítést is kell végezni a téglá szerkezeteken.

Ugyancsak megállapítható, hogy a függőfolyosó szerkezetek teljes átépítése felújítása elkerülhetetlen és sürgető, soron kívüli feladat.

- Az épület fedése és fedélszékekkel ugyancsak teljes átépítésre cserére szorul.
- Mindezek alapján megállapítható, hogy az épület egyes szerkezeteinek felújítása gazdaságosan nem végezhető el. Az épület teljes felújítása pedig a fertőzések miatt csak aránytalan többletköltségek mellett lenne kivitelezhető. Ezek a tények azt a megállapítást vetítik előre, hogy az épület bontása a gazdaságos megoldás.
- A bontás során a veszélyes anyagnak minősülő fertőzött épületszerkezeteket külön kell kezelni, így a környezetre is veszélyes épület helyett, megfelelő lakó ingatlan létesíthető a telken.
- Az épület teljes bontása sürgető feladat, de addig is az épület használatát meg kell szüntetni a veszélyes helyzet miatt.

a feltett kérdésekre a válasz a következő:

- *Van-e az épületnek olyan szerkezeti eleme, ami életveszélyes, és a lakások, közös területek biztonságos, napi szintű használatát befolyásolja, lehetetlenné teszi?*

A fa anyagú földem szakaszok biztonságos használata az dúcolások ellenére sem megoldott, veszélyes állapotúnak minősíthetők.

A függőfolyosó az alsó, felületi leválások okozta bizonytalanság miatt veszélyes állapotú, illetve a használat szempontjából a járófelület burkolat felválások miatti hiányok gátolják a biztonságos használatot, a bukásveszély miatt, a korlát bekötések hibái a kiesés veszély miatt jelentenek problémát.

- *Van-e olyan ideiglenes (akár két évig is megfelelő) megoldás, amellyel a függőfolyosó biztonságos, napi szintű használata fenntartható?*



16

A földszinti dúc rendszer védőtetőként történő megismétlése az emeleti szinten lehetőséget biztosítana a biztonságos használatra, oly módon, hogy a korlátok biztosítását is egyúttal megoldja. A felület ideiglenes pl. OSB lapokkal történő takarása tudná megoldani a járófelület hibáinak veszély elhárítását.


Összességében azonban ezek a meg beavatkozások irreális költséggel járnának a lakott lakások számához és az épület általános állapotához képest.

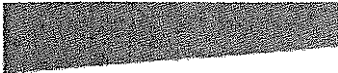
- *Jelen állapotában a szükséges karbantartások elvégzése mellett, várhatóan meddig biztosítható az épület biztonságos, napi szintű használata?*

Karbantartásról az épület jelenlegi leromlott állapota mellett nincs értelme beszélni, nem értelmezhető. Csak teljes szerkezeti egységek teljes felújítása lehet működőképes. Összességében az épület teljes felújítása. Ez azonban messze meghaladja költségben az új építést.

Összességében tartószerkezeti szempontból, az épület folyamatosan romló állapotban van. Ennek megszüntetése csak irreális anyagi ráfordítással lenne megoldható. Folyamatosan végzett épületfenntartói felügyelet mellett fél év alatt meg kell oldani az épület kiürítését, hogy megszűnjenek a veszélyt jelentő állapotok.

Budapest, 2022. július 13.





0001
0002
0003
0004
0005
0006
0007
0008
0009
0010

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: CO0450/2010
Iktatószám: JGK-926

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Tömő utca



szám alatti

hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2022. november

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-926
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Tömő utca
Helyrajzi száma	:
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Piaci érték meghatározása adásvételhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m ² Fajlagos m ² ár: 655 173 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 668 m ²
Eszmei hányad	: 338 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör utca 8.) 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:	19 000 000 Ft
	azaz Tizenkilencmillió- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	6 320 000 Ft
	azaz Hatmillió-háromszázhuszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*:	16 150 000 Ft
	azaz Tizenhatmillió-egyszázötvenezer- 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.

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2022. október 27.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. november 3.

2022 NOV 08.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1083 Budapest, József köz 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.premiaszisek.com

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Piaci érték meghatározása adásvételhez 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 ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Tulajdonos, 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): 1083 Budapest, Tömő utca
 Tulajdoni lap szerinti területe: 29,0 m²
 Helyrajzi száma:
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony: 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: III/1. Hóltig tartó hasznélvezeti jog, jogosult: ; III/2. Elővásárlási jog az 1997.évi LXXVIII. törvény 25. §, 26. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 32/2001 (X.26.) sz. önkormányzati rendelet a 265557/1/2001/2001.11.27. számú beadvány rangsorában. Jogosult: VIII. Kerületi Önkormányzat.

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületének észak-nyugati szélén, Corvin negyed kerületrészben, a Nagy Templom és a Szigony utca közötti részen, egyirányú utcában elhelyezkedő, közbenső telekterületen helyezkedik el, részben utcafronti beépítéssel. Környezetében jellemzően lakóingatlanok helyezkednek el, átlagos környezeti minőségben.

Parkolás a környező kis utcákban csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges hétköznaponként napközben. Tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottság kiemelkedően jó, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények és üzletek hiánytalanul elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, északi tájolású telekterületre utcafronti zártosú beépítéssel épített, 27 albetétet magába foglaló belső udvaros kialakítású társasházi egység az 1880-as évek utolsó harmadában épült hagyományos építési rendszerben. Az épület függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla szerkezet. A szinteket elválasztó földem acélgerendás, téglá béléstestest poroszsüveg földem, a magastető fa ácsszerkezettel épült, cseréppel borított. A homlokzat kőporos vakolatú, az utcafronti lábazati részen utólagos műkő burkolattal ellátott. A belső udvari részen az első emeleti közlekedőfolyosók aládúcoltak, a második emeletiek aládúcolás nélküliek, ugyanakkor a vas tartószerkezetek és korlátok jelentős rozsdásodással, korrózióval rendelkeznek. Lokálisan látszanak a tartószerkezet fém részei is. Mind a lábazati részen, mind a homlokzat vakolt részein jelentős mértékű, vizesedésből adódó vakolathibák tapasztalhatók, vakolatomlás, foltosodás és táskásodás látható a falszerkezet egészén. A ház műszaki állapota rossz, bontásra ítélt, a függőfolyosók aládúcoltak, gazdaságos felújítása már nem valószínűsíthető.

A vizsgált ingatlan az épület helyezkedik el, megközelíteni a függőfolyosón keresztül lehetséges. Lift nincs az épületben. A lakás 1 szoba kialakítású, melyhez konyha, zuhanyzó + WC tartozik. A padozat a szobában parkettával, a konyhában kerámialappal, míg a vizes helyiségben mettlachival burkolt. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, lakáson belül hitelesített víz, villany és gázóra fellelhető. A lakrész fűtése a szobában elhelyezett gázkonvektorral megoldott, a HMV-t hőtárolós villanybojler biztosítja. Tulajdonosi információ szerint az elektromos rendszer vezetékai az elmúlt időszakban cserélve, a falban futó vezeték szemrevételezésére nem volt lehetőség. A szobában fa tartószerkezetű, behatárolt hasznosíthatóságú fekvőgaléria kiépített. A belmagasság 3,10 m.

Összességében gyenge állapotú házban elhelyezkedő, közepes műszaki és esztétikai állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	~1880	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	romos-bontandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	romos-bontandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, béléstestest	romos-bontandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	romos-bontandó
Épület homlokzata:	műkő lábazat felett jellemzően kőporos vakolattal ellátott	romos-bontandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	szőnyegpadló, PVC	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	PVC	közepes
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Átlagos belmagassága:	3,10 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra, vízóra	közepes
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

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 homlokzata és lábazata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben. Nagymértékű a felszíni és talaj menti vízvezetési problémák okozta szerkezeti és esztétikai hiba mind az utcafronti, mind a belső udvari részen. A közlekedőfolyosók fém tartó részei erősen korrodáltak, a földszint és az első emelet között aládúcolással rendelkeznek. A szemrevételezhető közös tulajdonú helyiségek számottevően amortizált állapotúak. A lakások bejárata és a belső udvar felé eső homlokzati nyílászárók többsége befalazásra került, a lakások többsége lakatlan.

Albetét:

A lakrészben a burkolatok és felületképzések közepes állapotúak, a lakás fűtését 1 db gázkonvektor biztosítja, a használati melegvíz ellátás hőtárolós villanybojlerrel megoldott. A lakás a szemle időpontjában alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – 1 db gázkonvektor
- Melegvíz-ellátás – villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	kerámialap	festett+csempe	8,95 m ²	100%	8,95 m ²
zuhanyzó + WC	mettlachi	festett+csempe	2,30 m ²	100%	2,30 m ²
szoba	parketta	festett	18,15 m ²	100%	18,15 m ²
mérési korrekció			-0,40 m ²	100%	-0,40 m ²
Összesen:			29,00 m ²		29,00 m ²
Összesen, kerekítve:			29 m ²		29 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a 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 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 értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő 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: (2022 Q4)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-infláció.
3,5%+2,5-8,5%+1,5%+1,5%-5% = lakások: 4,0-6,0 %, egyéb: 6,0-10,0%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási 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 újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralevő 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:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	668 m ²	
Eszmei hányad:	338	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	22,58 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Díszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	6 320 000 Ft	, Hatmillió-háromszázhuszezer- 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:	1083 Budapest, Tömő utca	VIII. ker., Leonardo	VIII. ker., Corvin köz	VII. ker., Corvin-negyed	VIII. ker., Corvin-negyed	VIII. ker., Baross
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	29	35	28	31	26	30
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		26 900 000	26 900 000	29 000 000	19 500 000	24 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		691 714	864 643	841 935	675 000	735 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	0%	0%	-1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	-5%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	-3%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció:		-9%	-20%	-20%	-6%	-13%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		630 843	689 985	676 916	637 200	640 920
Fajlagos átlagár:		655 173 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		19 000 017 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		19 000 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, komfortos (elektromos modern fűtőpanelek), 1. emeleti, 1 szobás, felújított állapotú lakás, vizesblokkal. ingatlan.com/32266219
2. adat: Corvinnegyedben, házközponti fűtéssel ellátott, 1 szobás, felújított lakás. ingatlan.com/32828602
3. adat: Corvinnegyed, összkomfortos (gázcirkó), 2. emeleti, 1 szobás, felújított állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/32866073
4. adat: Corvinnegyedben, földszinti, konvektoros fűtéssel ellátott, felújítandó műszaki állapotban lévő, 1 szobás garzon. ingatlan.com/33208533
5. adat: Corvinnegyed, összkomfortos (gázcirkó), földszinti, 1 szobás, felújított állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/32531476

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

19 000 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel				
Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Tömő utca	VIII. ker. Baross utca	VIII. ker. Práter utca	VIII. ker. Futó utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	29	32	34	35
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		115 000	125 000	140 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 414	3 493	3 800
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	6%
Korrigált fajlagos alapár:		3 083 Ft/m ² /hó	3 161 Ft/m ² /hó	4 013 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 419 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyedben, 3. emeleti liftes házban, jó állapotú, cirkó fűtéssel ellátott lakás. Ingatlan.com/32774893
2. adat: Corvinnegyedben, 3. emeleti erkélyes, újszerű tárasházban, újszerű lakás. Ingatlan.com/32789833
3. adat: Corvinnegyedben, 1. emeleti jó műszaki állapotú, cirkó fűtéssel ellátott lakás. Ingatlan.com/32732012

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 419 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 070 831 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	32 125 Ft
Igazgatási költségek:	2%	21 417 Ft
Egyéb költségek:	5%	53 542 Ft
Költségek összesen:		107 083 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		963 748 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	5,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		17 520 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

17 520 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-ötszázhuszezer- 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:	19 000 000 Ft	100%	19 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 520 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			19 000 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 000 000 Ft

azaz, Tizenkilencmillió- Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (Jogcím, 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 értékbecslő tényezőkhöz (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 épületgépi 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.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerinti szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: **1083 Budapest, Tömő utca .**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **19 000 000 Ft**
 azaz **Tizenkilencmillió- Ft .**

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

Szakovélemény fordulónapja : 2022. október 27.
 Szakovélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2022. november 3.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest, H 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 6900004/5-42734/2022
 2022.07.20

BUDAPEST VIII. KER.

Belső terület helyrajzi száma

1083 BUDAPEST VIII. KER.	Tömő utca	I R E S Z		
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület nő	szobák száma egész/fel	értékesítési hányad	tulajdoni forrás
Lakás	29	1 0	236/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999907/1999/				torlő határozat: 353042/1/2005/03.11.14
Lakás	29	1 0	336/10000	magán
Bejegyző határozat: 357000/1/2005/03.11.14				
2. bejegyző határozat: 37489/1996/1996.01.12				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címűkben megjelölt helyiségek.				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

II R E S Z				
hányad: 1/1	torlő határozat: 126516/1996/1996.06.25			
bejegyző határozat, értékesítési idő: 212784/1993/1993.11.01	torlő határozat: 126516/1996/1996.06.25			
jogcím: eredeti felvétel: 37489/1996/1996.01.12				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.: 212784/1993/1993.11.01				
jogállás: társasház tulajdon				
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Batony utca 63-69				

3. tulajdoni hányad: 1/1	torlő határozat: 174260/1996/1996.09.10			
bejegyző határozat, értékesítési idő: 126126/1996/1996.06.25	torlő határozat: 174260/1996/1996.09.10			
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név:				
szül.:				
a.név:				
cím: 1090 BUDAPEST VII. KER. Tömő utca				

3. tulajdoni hányad: 1/1	torlő határozat: 174260/1996/1996.09.10			
bejegyző határozat, értékesítési idő: 174260/1996/1996.09.10				
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név:				
szül.:				
a.név:				
cím:				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

III R E S Z
 Felvitata a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[Handwritten signature]
 29

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1513 Budapest, H-1135

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelési szám: 5802054/042734/2022
2022. 07. 20.

BUDAPEST VIII. KER.

Szállásnév:

Szállásnév szám:

Folytatás az előző lapról
B I E S Z

1. bejegyző határozat, szerkesztés idő: 174200/1996/1996 09.10.
Rövid tartó használati jog
utalás: 11.13.
jogosult:
név:
szül. n.
a név:
cím:

2. bejegyző határozat, szerkesztés idő: 207551/1/2001/01 06.17.
Elővásárlási jog
az 1997. évi LXXVIII. törvény 16. §, 18. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a
12/2001. (XII. 28.) sz. önkormányzati rendelet a 16155/1/2001/2001. 11.17. számú beadvány
rangjában.
jogosult:
név: VIII KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST VIII KER. Bercsúti utca 65-67.

3. bejegyző határozat, szerkesztés idő: 63491/1/2017/17 01.03.
teljes határozat: 63492/1/2017/17 06.11.
Végrehajtási jog 1 888 890 FT, azaz kétszázharmincegyezerhatvencötvennyolcezer forint
adóterhelés és járulékos terhelés
HIV felát-budapesti Adó- és Végrehajtóegység Igénylő: 169243681; titkár: 4903718041
jogosult:
név: NEMETI ADÓ- ÉS VÉGREHJÁRTAL
cím: 1054 BUDAPEST V KER. Strébingy utca 2

4. bejegyző határozat, szerkesztés idő: 139332/2019/19 11.07.
terjedő határozat: 14550/1/2020/20 05.21.
Végrehajtási jog 48 890 FT, azaz negyvenhatezer nyolcezerkilencven forint forintterhelés és
járulékos terhelés
HIV V 1306/2019/19, költséghozzájárulás szerződés jogcímen
jogosult:
név: DÍJBEJÁRÓ FAMILIÁLIS IRT.
cím: 1117 BUDAPEST XI KER. Budaörsi út 107-109

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap


30

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

ÜRES

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

JÖZSEF VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
FELÜLVÉTELI IRODA

Építési 1998-02-03	03	70-3111	98
-----------------------	----	---------	----

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

B U D A P E S T , V I I I .

ÜRES
 Cél. Lap sz.: 1520
 JÖZSEF VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 INGATLANFELKÉSZÍTÉSI IRODAJA
 NYILV. SZÁM 7/1998
 NYILV. SZÁM 1000
 ELNÉVEZÉSI
 DÁTUM 92
 MELLEKLET

Tartalom: Alapító okirat
Műszaki dokumentáció

[Handwritten signature]
21

- 1 -

Budapest, VIII. ker. Tömő u. ingatlan

TÁRSASÁGKÖZVETELŐK KÖZTÖL KIVÁG.

I.

LÁZSÁGKÖZVETELŐSÉG.

A Budapesti Községi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 6-677) kezeltében állásba az 1983. évi Községi Önkormányzatok Képviselői Közgyűlésének Államháztartásügyi Bizottságának 1983. évi LXVII. Törvényében foglaltak alapján a társaságok elnökségei körében a Budapest, VIII. ker. 1083. telajdani lapon, a helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Tömő u. alatti, a Budapesti Községi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Községi Önkormányzat Vagyongkezelő Kft./Budapest, VIII. ker. 9./ közléseiben lévő lakóközvetelő a mellékelt tervezet és részlet alapján

alkotású alakítja át.

A lakóközvetelő köztársasági alakítása az 1977. évi 11. sz. tv. előírásai a Községi Önkormányzat 4/1987/VI. sz. rendelet alapján, valamint a jelen alatti okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társaság költözési tulajdoni ingatlanai a 1083-as tulajdoni lapon nyilvántartásba vett ingatlanokból kettőjük tartozó tulajdoni illetékeiket együttesen a tervezet tervezett adár-végeli díjakkal együtt a 1083-as lapon önkormányzati tulajdonban maradnak.

./.

- 2 -

II.

KÖZSÉGI ÉS KÜLÖN BIRTOKOK

A./ Közös tulajdon.

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkor tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okiratban említett tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett alábbi felsorolt közművezetékek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földterület 60% mértékű területtel a beépítetlen részen lévő burkolattal együtt.

II. Alapozás, falmenőfalak, a külső homlokzat és lépcsők, pillérek, köztanszék fűtés, zárófedém burkolattal, kiváltások, kémények felszerelések, tetőzet és egyéb közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapu, udvari kerítés.

IV. Lépcsőház lépcsőszettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

- gázvezeték hálózata, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásáig,
- vízvezeték hálózata, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásáig,
- csatorna hálózata, az ingatlan fogyasztásáig a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásáig.

12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a tervezett 12.számú-
mal jelölt, a természetben az "1. emelet 12.sz." alatti
előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, szoba helyiségekkel
bővíthető lakás, 20 m² alapterülettel, valamint a közös
tulajdonbéli

606/10.000 Ft-nyal.

13./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a tervezett 13.számú-
mal jelölt, a természetben az "1. emelet 13.sz." alatti
konyha, előszoba, WC, szoba, szoba helyiségekkel
bővíthető lakás, 20 m² alapterülettel, valamint a közös
tulajdonbéli

606/10.000 Ft-nyal.

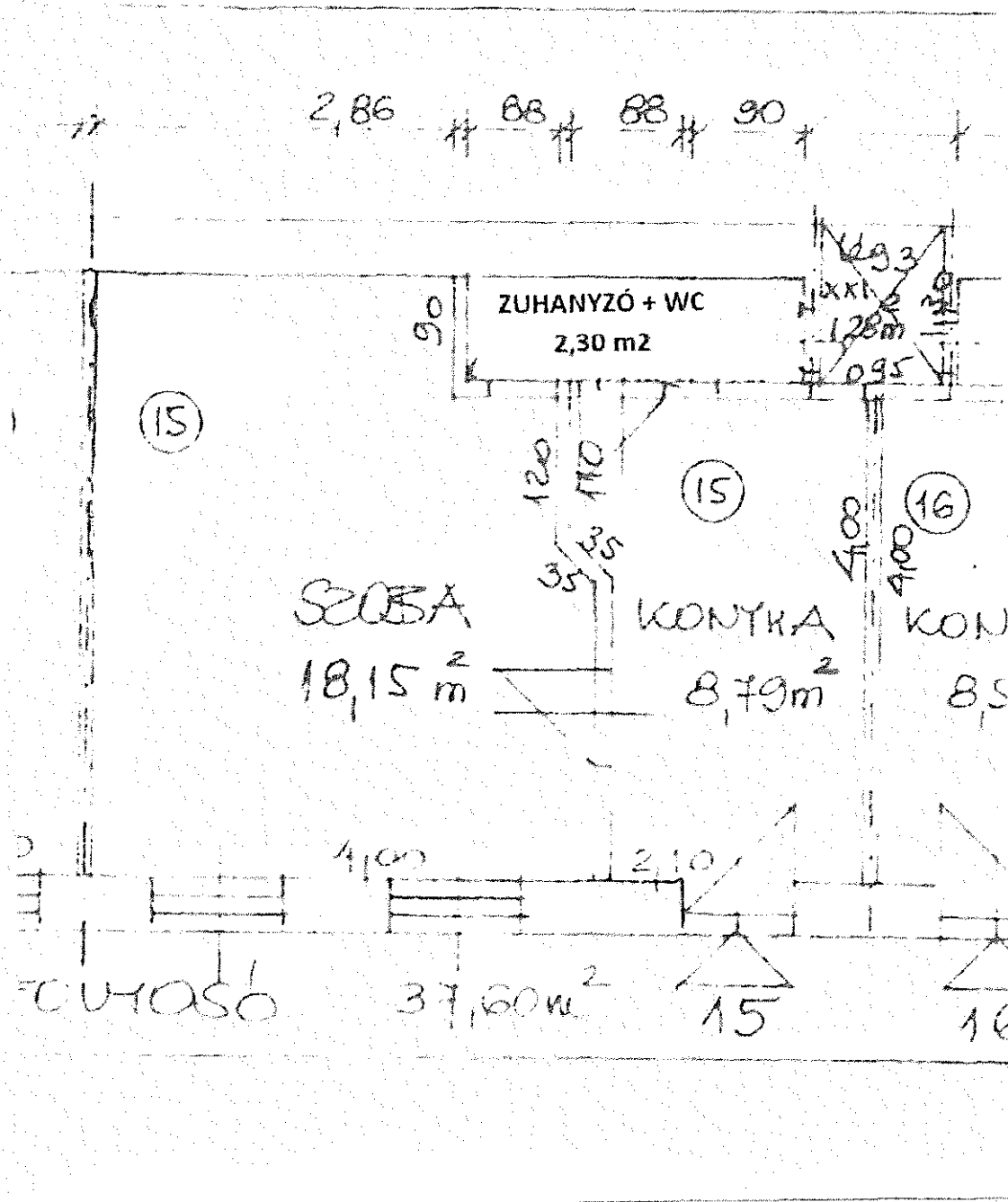
14./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a tervezett 14.számú-
mal jelölt, a természetben az "1. emelet 14.sz." alatti
konyha, előszoba, WC, szoba, szoba helyiségekkel
bővíthető lakás, 20 m² alapterülettel, valamint a közös
tulajdonbéli

606/10.000 Ft-nyal.

15./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a tervezett 15.számú-
mal jelölt, a természetben az "1. emelet 15.sz." alatti
konyha, előszoba, WC, szoba, szoba helyiségekkel
bővíthető lakás, 20 m² alapterülettel, valamint a közös
tulajdonbéli

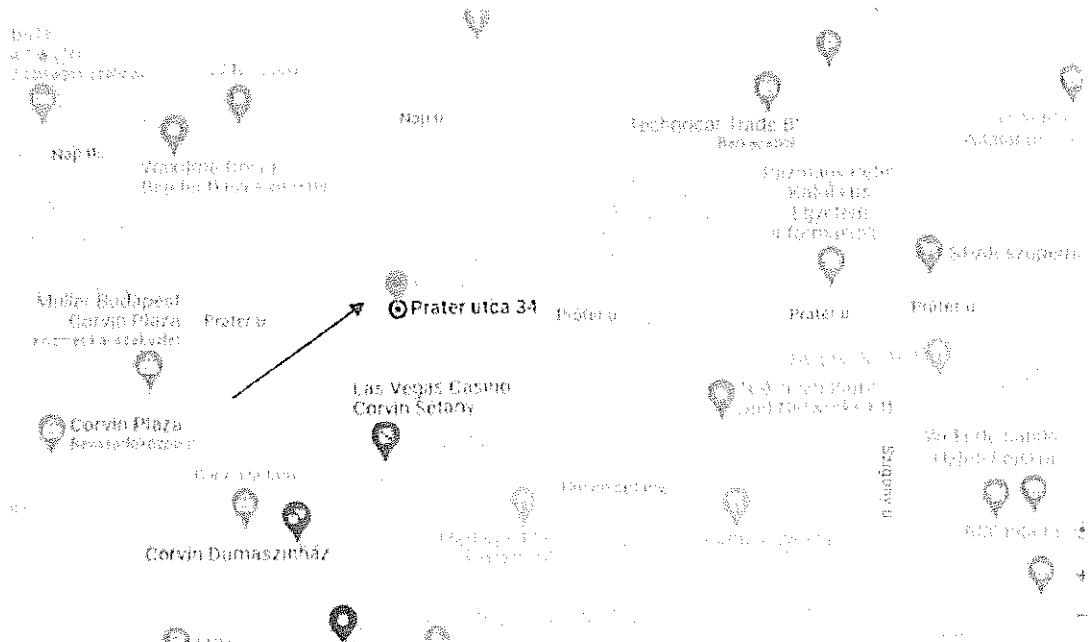
606/10.000 Ft-nyal.

ALAPRAJZ



[Handwritten signature]
35

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. utcafronti homlokzat



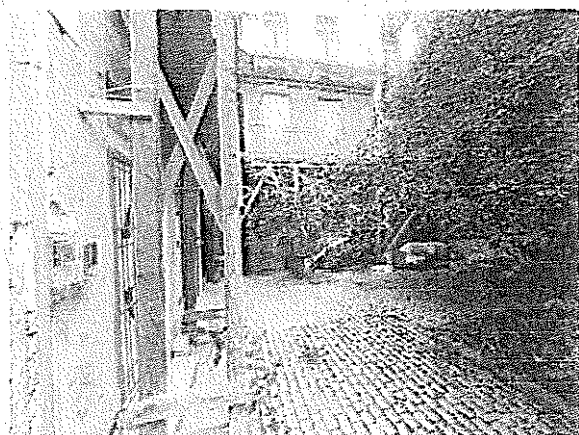
03. utcafronti homlokzat



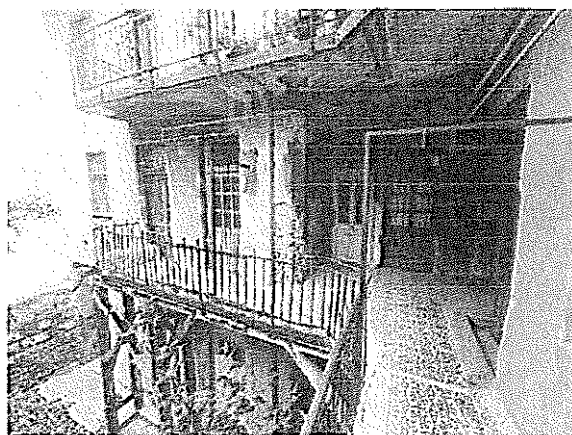
04. utcafronti homlokzat



05. társasház utcafronti bejárata



06. belső udvar



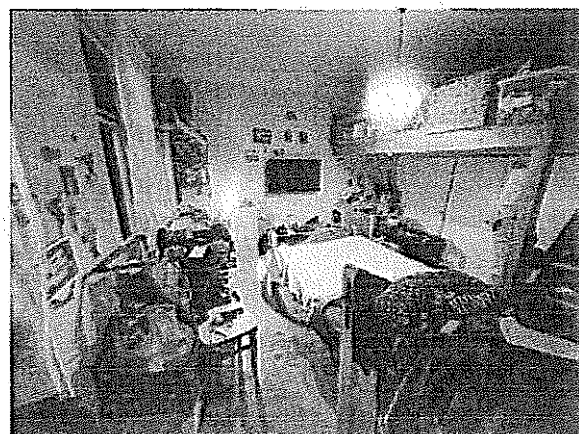
07. közlekedőfolyosó



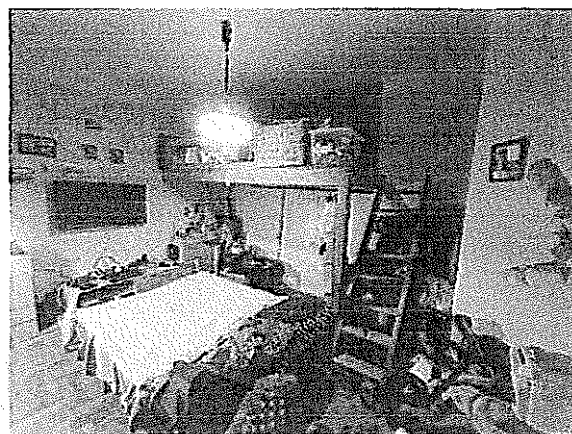
08. konyha



09. konyha



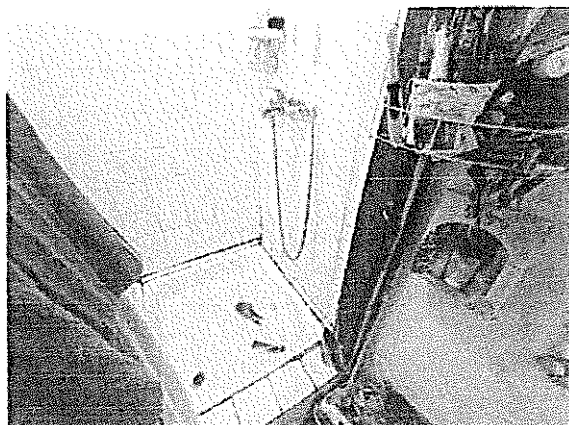
10. szoba



11. szoba



12. zuhanyzó + WC



13. zuhanyzó + WC



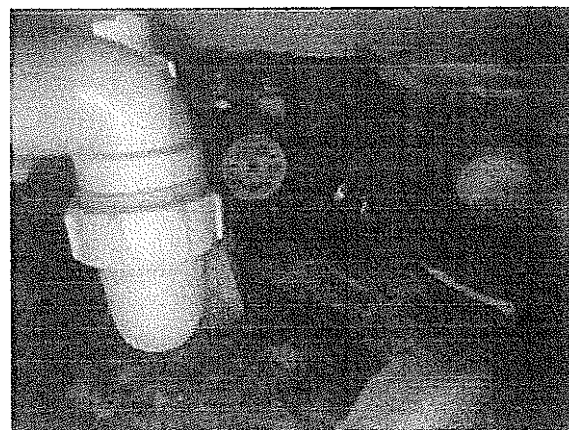
14. gázkonvektor



15. villanybojler



16. ablakszerkezet



17. vízóra



18. gázóra



19. villanyóra

S. n. a. l. l. l. l. l.

Nováczki Eleonóra

Feladó:
Küldve: csütörtök 2023. szeptember 21 7:04
Címzett: szirtit@jgk.hu; novaczkie@jgk.hu
Tárgy: Tömő utca

Tisztelt dr Szirti Tibor!

Az ajánlatukat átgondoltam, és a 21.890.000.-Ft-os vételárat elfogadom.
De 20%önerőre lenne szükségem, ahhoz, hogy letudjak foglalni egy másik ingatlant, és a foglaló kifizetése után 1 hónap múlva el hagyom az ingatlant.
Átadás-átvétel után szeretném 5 munkanapra rövidíteni a kifizetést.
Mielőbbi válaszukat áron.

Üdvözlettel


40