

UIG/2-2/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2024. április 8-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bezerédj utca 8. szám alatti társasház osztatlan közös tulajdonát képező XI. számmal megjelölt közös WC helyiségrész megvásárlásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek: 1. számú melléklet: Értékbecslés
2. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 ÁPR 03.	Szám: 02/95-2/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Emmér Rita	Előzmény: EK

Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII., Bezerédj utca 8. 1. emelet 14. szám alatti, 34652/0/A/17 helyrajzi számon nyilvántartott, 29 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 117/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, komfort nélküli komfortfokozatú lakás.

A lakáshoz évekkel ezelőtt a társasház és a lakás tulajdonosa, az Önkormányzat engedélye nélkül csatolásra került a társasház tulajdonában lévő I. emeleti, XI. számmal jelölt, 8,74 m² alapterületű közös WC egy része, amely 0,70 m² alapterületű. A csatolással a lakás komfortfokozata félkomfortos.

A lakás jelenleg üres. A társasházban tulajdonnal bíró közös képviselő, Horváth Péterné tájékoztatása szerint a lakás korábbi bérlője részére (közgyűlési határozat alapján) bérbe adta a közös WC-t térítés nélkül a bérlő élete végéig. A Társasház nem járult hozzá a lakásbővítéshez, a közös WC fülke lakáshoz történő csatolásához.

Arról nincs információ, hogy mikor és ki építette össze a bérleményt a közös tulajdonú WC fülkével.

A lakást az Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottsága 100/2023. (V.9.) számú határozatával Lakásügynökségi bérbeadásra kijelölte, piaci alapú bérbeadás útján történő hasznosítása mellett.

A Rév8 Zrt. illetve a Józsefvárosi Lakásügynökség (továbbiakban: Lakásügynökség) kérte közreműködésünket a közös tulajdonú helyiségrész megvásárlásával kapcsolatban.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati lakáshoz a társasház közös tulajdonában lévő helyiségrész a társasház engedélye nélkül lett csatolva, meg kell vásárolni a társasháztól a 0,70 m² alapterületű részt, így a félkomfortos lakás alapterülete 29,70 m² lesz.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2023. szeptember 1-jén. Az ingatlan forgalmi értékét 100.000,- Ft (142.857,- Ft/m²) összegben állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2023. szeptember 12. napján jóváhagyott, illetve 2024. március 19. napján 110.000,- Ft (157.143,- Ft/m²) összegben aktualizált.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Népszínház negyedben helyezkedik el, a Kiss József utca és a Csokonai utca között, a Bezerédj utcában.

ÉRKEZETT

2024 ÁPR 03. 15:30

Az ingatlan a társasházi közös lépcsőházon keresztül, a függőfolyosón át közelíthető meg. A WC az I. emelet 14. szám alatti lakáshoz csatolt, alapterülete 0,70 m², belmagassága 2,05 m. Külső oldalfala faszerkezet, teteje szintén faszerkezetű, belül tapétázott felület, amely gyenge műszaki állapotú.

A Budapest VIII., Bezerédj utca 8. szám alatti társasház 2023. november 20. napján a Társasházi Tulajdonosi képviselőtestület ellátó Irodánk kezdeményezésére összehívott közgyűlésén napirendre került tárgyi közös WC értékesítése. Az elkészült értékbecslés alapján a közös WC helyiségrészért felajánlott vételár 100.000,- Ft volt.

A Társasház közgyűlésének 2023. november 20. napján hozott II. számú Határozata alapján nem járult hozzá a közös WC helyiségegyüttesből 0,70 m² alapterületű rész értékesítéséhez bruttó 100.000,- Ft vételáron.

A Társasház közgyűlésének 2023. november 20. napján hozott III. számú határozata alapján hozzájárult a társasházi közös tulajdonú I. emeleti, XI. számú, 8,74 m² alapterületű közös WC helyiségegyüttesből 0,72 m² területű rész értékesítéséhez bruttó 500.000,- Ft vételáron az Önkormányzat részére. A lakáshoz történő csatolás kapcsán az Alapító Okirat módosításával felmerülő költségeket (adásvételi szerződés, alapító okirat módosítás, változási vázrajz elkészítése, ügyvédi és földhivatali költségek) az Önkormányzat köteles vállalni.

Amennyiben a vételárat az Önkormányzat, mint tulajdonos nem fogadja el, kéri az eredeti állapot visszaállítását, a WC helyiségrész visszaszolgáltatását a Társasháznak.

Tekintettel arra, hogy a korábbi egyeztetéseken elhangzottak és az értékbecslésben foglaltakhoz képest a Társasház eladási ajánlata jelentős többletet tartalmaz, az Önkormányzat tulajdonában álló Bezerédj u. 8. 1. emelet 14. szám alatti lakásra elkészítettük az ingatlanforgalmi szakvéleményt úgy, hogy az két értéket tartalmazzon, az egyik érték szerint a komfort nélküli lakás, a másik érték szerint a komfortos lakás forgalmi értékét határozza meg.

Ennek megfelelően a CPR-Vagyonértékelő Kft. 2024. február 15. napján készített, és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2024. február 15. napján jóváhagyott szakvéleménye alapján a lakás

- komfort nélküli forgalmi értéke: 15.620.000,- Ft (30*520.666,- Ft/m²)
- komfortos forgalmi értéke: 16.000.000,- Ft (29*551.724,- Ft/m²).

A két érték közötti különbség 480.000,- Ft-ot tesz ki.

Egyúttal felkértük Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. műszaki szakértelemmel rendelkező munkatársait is, hogy becsüeljék meg, mennyi kiadása keletkezne az Önkormányzatnak a közös WC leválasztásával és eredeti állapot helyreállításával. A becsült költsége nettó – az elbirtokolt közös területen a WC elbontása, a lefalazás megszüntetése, a víz nyomóvezeték lakástól történő leszakasztása, előszoba-közös WC átjáró visszafalazása – 800.000,- Ft. Arra vonatkozóan nem készült felmérés, hogy a 23,5 m² szoba terhére létesíthető-e WC helyiség, és annak milyen költsége keletkezik, tekintettel arra, hogy a leválasztással kapcsolatos költség így is meghaladja a vételár összegét. A lakás alapterületének terhére történő WC kialakítás, tovább növelné az Önkormányzat költségeit.

A lakás a Lakásügynökség útján bérbeadásra került, a felújítása jelenleg folyamatban van. A Lakásügynökség a lakást a jelenlegi állapotában adta bérbe, a bérleti szerződés megkötése folyamatban van. Amennyiben az Önkormányzat a közös WC-t nem vásárolja meg, a bérleti szerződést módosítani, vagy felbontani szükséges. A lakás jelenlegi állapotban történő bérbeadása esetén a – 30 m² alapterületű, komfortos – lakás bérleti díja 70.890,- Ft/hó összeg.

Az Önkormányzat a 2024. évi eredeti költségvetésben „Lakásvásárlások és egyéb ingatlanvásárlások” címen (Tömő u. 17. sz. alatti lakás megvásárlása, Bezerédj u. 8. 1. emeleti közös WC megvásárlása, üres lakások vásárlása épület kiürítések miatti cserelakások céljára, stb.) összesen 30.500.000,- Ft keretösszeget különített el, melyet a képviselő-testület a 72/2024. (III.21.) számú határozatával 21.890.000 Ft-tal megemelt. Az eredeti állapot helyreállításának (falazás, vakolás, festés) költsége az 500.000,- Ft-os vételárral nem áll arányban, illetve az Önkormányzat tulajdonában továbbra is csak egy

WC nélküli lakás maradna. A lakás a Lakásügynökség céljára a komfort fokozata és elhelyezkedése miatt került elkülönítésre, amennyiben a WC leválasztásra kerül a lakásról, úgy bármely célra történő felhasználása további költséget igényelne, mivel a lakás komfortosítására a jelenlegi alapterület terhére lenne lehetőség. A lakás eredeti állapot helyreállításának és komfortosításának költsége meghaladja a vételár költségét, illetve az eredeti alapterület alapján a bérleti díj 68.527,- Ft összegre csökken.

A Budapest VIII. kerület, Bezerédj u. 8. szám alatti (34652 hrsz.) 34 darab albetétből álló társasházban, az Önkormányzat 299/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 2 db lakás ingatlant jelent. A Budapest VIII., kerület Bezerédj u. 8. számú Társasház módosított alapító okiratát a földhivatali ingatlannyilvántartásba 2006. február 7. napján jegyezték be.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Bezerédj utca 8. szám alatti ingatlanban található XI. számmal jelölt, 8,74 m² alapterületű közös WC helyiségegyüttesből a 0,70 m² alapterületű közös WC helyiségrész megvásárlásához bruttó 500.000,- Ft vételáron.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik. Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti rendelkezési tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a társasházi közös tulajdonban lévő területek értékesítéséhez történő önkormányzati hozzájárulás megadásához – amely kapcsán az önkormányzati tulajdoni hányad változása történik – a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság döntése szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés végrehajtása pénzügyi fedezetet igényel, amely fedezet az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 43/2023. (XII. 14.) rendeletében – „Lakás- és egyéb ingatlanvásárlások” címen – 30.500.000,- Ft, a képviselő-testület a 72/2024. (III.21.) számú határozatával további 21.890.000 Ft, azaz mindösszesen 52.390.000 Ft előirányzati összeg erejéig a 21105 címen rendelkezésre áll.

Az adásvételi ügyletek lebonyolítása mellett, ahhoz kapcsolódóan 6.600,- Ft földhivatali eljárási díj megfizetési kötelezettség is keletkezik az Önkormányzat oldalán. A helyiségrész megvásárlásával hivatalosan és tulajdonjogilag is rendezett komfortos lakása lesz. Elutasítás esetén az Önkormányzatot terheli az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos feladat és költség, valamint a lakás alapterületének terhére történő komfortosításával kapcsolatban felmerülő feladat és költség.

További feladat a társasház alapító okiratának módosítása, amellyel kapcsolatos költség a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére biztosított kompenzációban áll rendelkezésre.

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 (továbbiakban: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 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 Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága/2024. (IV. 08.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bezerédj utca 8. szám alatti, társasház osztatlan közös tulajdonát képező XI. számmal megjelölt közös WC helyiségrész megvásárlásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Budapest VIII., Bezerédj utca 8. szám alatti, a társasház osztatlan közös tulajdonát képező, XI. számmal jelölt közös WC helyiségegyüttesből – az I. emelet 14. szám alatti önkormányzati lakáshoz csatolt – 0,70 m² alapterületű részt bruttó 500.000,- Ft vételáron megvásárolja.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az 1.) pontban írott helyiségrész tekintetében az adásvételi szerződés, és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges további intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. április 8.; 2. pont esetében: 2024. december 31.

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, 2024. április 2.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

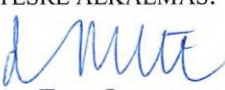
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SÁTLY BALÁZS 
A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



LHE 331/2023 09.08

Alko

1.2. melléklet

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2023. SZEPT 11.	LHE/331-2/2023
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-985

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Bezerédj utca 8.



szám alatti

34652 hrsz-ú

XI. sz. közös wc (területéből 0,7 m²) ingatlanról

Budapest, 2023. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

[Handwritten signature]
5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-985
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Bezerédj utca 8.
Helyrajzi száma	: 34652
Ingtalan megnevezése	: közös wc
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: XI. sz. közös wc (területéből 0,7 m ²)
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Alapító okirat szerinti méret	: 8,74 m ²
Helyiségcsoport vizsgált alapterülete	: 0,70 m ²
Társasház telek területe	: 1423 m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr 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

XI. sz. közös wc rész forgalmi értéke: **100 000 Ft**
azaz **Egyszázezer- 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 : n.a. , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. augusztus 29.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : Az alapító okirat módosításával forgalomképessé tehető

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. szeptember 1.

2023 SZEPT 1 2.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest József krt 69
Adószám 22771393-2-42
www.enskbecsleses.com

Lakatos Ferenc

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

Lakatos Ferenc

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Társasház 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: 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): 1081 Budapest, Bezerédj utca 8.
Alapító okirat szerinti területe: 8,74 m²
Helyrajzi száma: 34652
Ingatlan megnevezése: közös wc
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: XI. sz. közös wc (területéből 0,7 m²)
Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: Társasházi közös tulajdon

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 Népszínház negyed kerületrészében, a Kiss József utca és a Csokonai utca között fekszik, a Bezerédi utcában. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek a műszaki állapota felújítandó. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, behajtás a Csokonai utca felől lehetséges.

A terület infrastrukturális ellátottsága városrészen belül kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, iskola, színház található. A Blaha Lujza tér közelsége miatt és a társasház kiváló fekvéséből adódóan számos tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

3. oldal


4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg fődémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a XIX. század vége - XX. század eleje körül épülhetett, tervezőjéről, építőjéről és építtetőjéről semmilyen pontos információ nincs. Az épület nem áll műemléki védelem alatt.

Értékbecslésünk tárgyát az 1. emeleten található XI. sz. közös wc helyiség képezi. Az ingatlant a társasházi közös lépcsőházon keresztül, a függőfolyosón át lehet megközelíteni. A wc fizikálisan a 34652/A/17 helyrajzi számú lakáshoz csatolt, alapterülete 0,7 m², belmagassága 2,05 m.

Külső oldalafa fa szerkezet, teteje szintén fa szerkezetű, belül tapétázott felület, amely gyenge műszaki állapotú. A teljes közös wc belmagassága 3,8 m, a wc-é csak 2,05 m.

Vízóra, villanyóra, gázóra nincs.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességben felújítandó műszaki állapotú helyiség.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalabozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújított
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiség: XI. sz. közös wc (területéből 0,7 m²)

Belső terek felülete:	tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	tapétázott	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	beton	felújítandó
Külső nyílászárók:	faszerkezetes bejárati ajtó	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,05 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	nem történt felújítás az elmúlt 15 évben	
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:

A társasház utcafronti homlokzata átlagos állapotú, egységes kőporos vakolattal ellátott, szerkezeti és esztétikai hiba nem tapasztalható.

Albetét:

A helyiség falfelületén jelentős mértékű vizesedés okozta vakolathiba látható, a felújítás csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízárával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – épületen belül elérhető, a vizsgált ingatlan nem rendelkezik kiépített gázhálózattal
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezés – nincs

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
XI. sz. közös wc (1. emelet)	beton	tapétázott	0,70 m ²	100%	0,70 m ²
Összesen:			0,70 m ²		0,70 m ²
Összesen, kerekítve:			1,00 m ²		0,70 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 (tiszta 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 módjainként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módjainként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% \text{, egyéb: } 6,0-11,6\% \text{. (2023. III. név.)}$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-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) 2023. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

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:	1081 Budapest, Bezerédj utca 8.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	XI. sz. közös wc (1. emelet)	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	0,70	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		8%	4%	12%	9%	15%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	-10%	10%	5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	10%	10%	10%
általános műszaki állapot		5%	-10%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet: társasházi közös tulajdon		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
hasznosíthatóság		5%	0%	-5%	0%	-10%
Összes korrekció:		38%	-11%	22%	9%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		108 620	141 299	122 528	163 395	175 364
Fajlagos átlagár:		142 200 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		99 540 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		100 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

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

100 000 Ft

azaz Egyszázezer- Ft .



8. oldal

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Bezerédj utca 8.	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Diószegi	VIII. ker., Vajdahunyad
ingatlan megnevezése:	közös részek	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	0,7	65	74	5
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	7 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 260
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		6%	7%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség		5%	0%	5%
Összes korrekció:		1%	12%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		1 404 Ft/m ² /hó	1 230 Ft/m ² /hó	1 265 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 300 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33341824

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 300 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	75%
Figyelembe vehető éves bevétel:	8 190 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 410 Ft
Igazgatási költségek:	2% 164 Ft
Egyéb költségek:	5% 410 Ft
Költségek összesen:	983 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	7 207 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	90 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

90 000 Ft

azaz kilencvenezer- Ft .

 8. oldal

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:	100 000 Ft	100%	100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	90 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			100 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

100 000 Ft

azaz, Egyszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező 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 rendeltetészerű 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;
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint 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:

Ingatlan címe: **1081 Budapest, Bezerédj utca 8.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **100 000 Ft**
 azaz **Egyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. augusztus 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : Az alapító okirat módosításával forgalomképessé tehető

Budapest, 2023. szeptember 4.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII Bross u. 63-67.) a Bp. VIII. 172. tulajdoni lapon 34652. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Bezerédi u. 8. sz. alatt, 1423 m² területű Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlat a 568/1993. (X. 26.) Kelt határozata alapján elődegenítésre kijelölte és

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja

A társasház öröklékásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklékások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A/ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (14 m²) területe és az azon levő udvar területe, kertes, kapu, járda, és térburkolat
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárfödém, burkolattal együtt.
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.

- V. Pincsi tárolók 10 db. 228,28 m² alapterülettel.
- VI. Az épület lejárói, lépcsőháza és kapu bejárója 10 db. 137,46 m²
- VII. Az épület közlekedői, folyosói 10 db. 210,38 m² alapterülettel.
- VIII. Padlástér 702,56 m² alapterülettel.
- IX. Az épület légudvarai 4 db. 18,17 m²
- X. Földszinti tárolók 2 db. 2,06 m²
- XI. Az I. em-i közös Wc 8,74 m²
- XII. A II. em-i közös Wc 7,36 m²
- XIII. Mosókonyha 8,67 m²
- XIV. Víz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vizóráig.
- XV. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig.
- XVI. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XVII. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XVIII. Közös használatú helyiségek nyílászárói.
- XIX. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.
- XX. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. Az V. és X. számmal jelzett tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek közös tulajdonba.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyontársak közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

 13. oldal

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT - MÓDOSÍTÁS

Budapest VIII. ker. Bezerédj utca 8. I. em.
Közös WC
Hrsz: 34652

JÓZSEFVÁROS KÖZMŰVELÉSI ÉS
TUDOMÁNYOS KÖZPONTJÁNAK
BUDAPESTI VIII. KER.
2007. 02.28. 12. 51



33528/2/2006

Tárgy: **társasházi alapító okirat módosítása**

Kérjük, hogy válaszában a fent
számra szíveskedjen hivatkozni!

HATÁROZAT

1. BUDAPEST VIII. KER. belferület: 34652 C/A/1 helyi adatszám alatt felvett
1/1 sz. szám a tti: 1/1 hányadban JÓZSEFVÁROS, KÖZMŰVELÉSI ÉS TUDOMÁNYOS KÖZPONTJÁNAK
tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatainak módosítása:

fényviszony típus: raktár, terület: 752 nm, eszternye hányad: 3037/10000, tulajdoni forma:
közvetlen, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0
átvezettem.

Lakás adatainak módosítása:

fényviszony típus: raktár, terület: 752 nm, eszternye hányad: 3037/10000, tulajdoni forma:
közvetlen, egész szoba szám: 0, félszoba szám: 0
megszüntetem.

2. BUDAPEST VIII. KER. belferület: 34652 C/A/2 helyi adatszám alatt felvett
1/1 sz. szám a tti: 1/1 hányadban lévő ingatlanra
sz. szám a neve: JÓZSEFVÁROS KÖZMŰVELÉSI ÉS TUDOMÁNYOS KÖZPONTJÁNAK
BUDAPEST VIII. KER. Bezerédj utca 8. I. em.
8/2 sz. szám a tti lakás tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatainak módosítása:

fényviszony típus: lakás, terület: 42 nm, eszternye hányad: 170/10000, tulajdoni forma:
közvetlen, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0
átvezettem.

Lakás adatainak módosítása:

fényviszony típus: lakás, terület: 42 nm, eszternye hányad: 170/10000, tulajdoni forma:
közvetlen, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0
megszüntetem.

II/2. sorszám alatt: 1/1 hányadban szül.: a.neve:
cím: 1080 BUDAPEST VIII KER. Bezerédi utca 8/1/9 szám alatti
lakos tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: lakás, terület: 30 nm, eszmei hányad: 12/10000, tulajdoni forma:
magan., egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0
átvezettem.

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: lakás, terület: 30 nm, eszmei hányad: 122/10000, tulajdoni forma:
magan., egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0
megszüntettem.

A BUDAPEST VIII.KER. belterület, 34652/0/A/13 helyrajzi szám alatt felvett
II/2. sorszám alatt: 1/2 hányadban szül.: a.neve:
cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Bezerédi utca 8/1/10 szám alatti lakos
II/3. sorszám alatt: 1/2 hányadban szül.: a.neve:
cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Bezerédi utca 8/1/10 szám alatti lakos
tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: lakás, terület: 37 nm, eszmei hányad: 149/10000, tulajdoni forma:
magan., egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0
átvezettem.

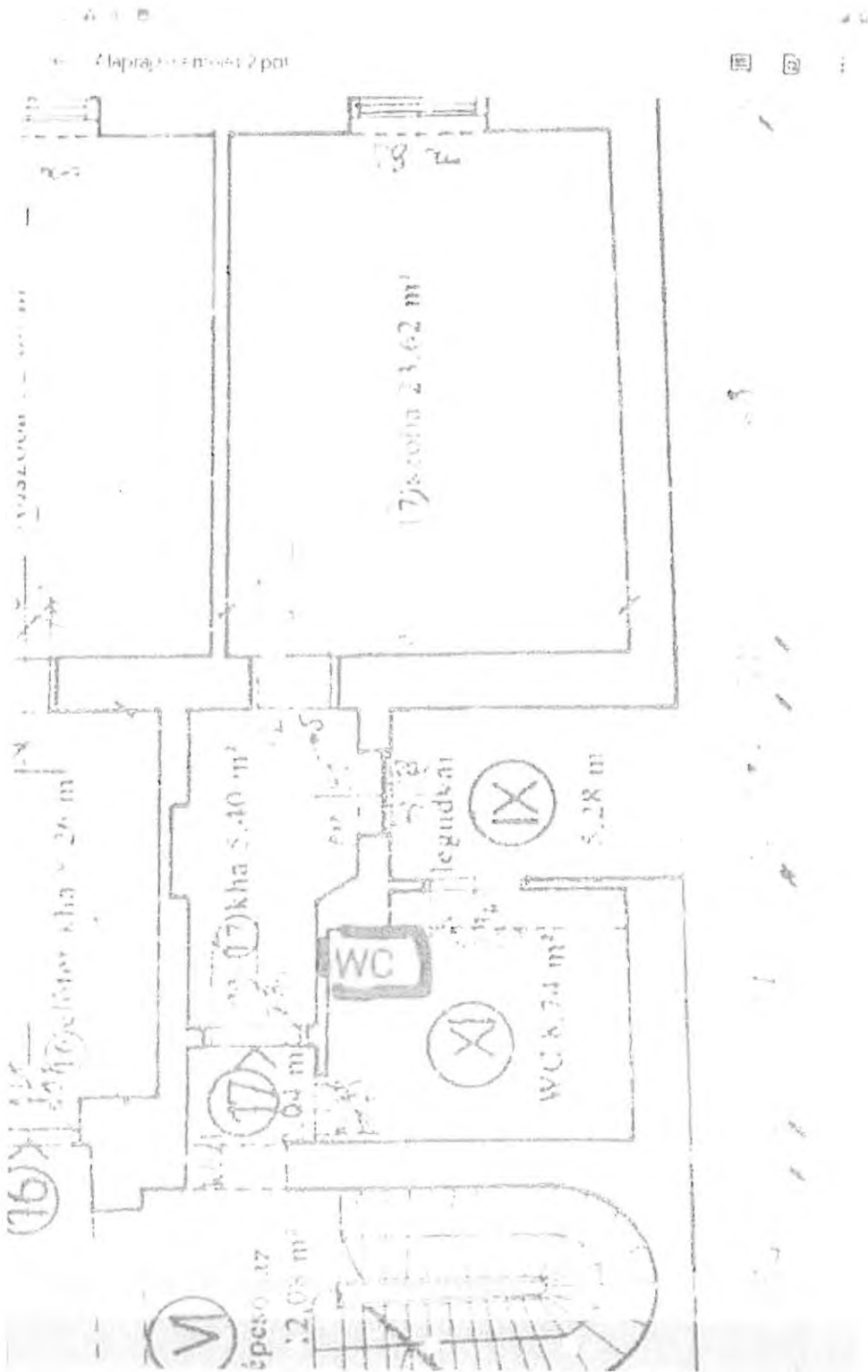
Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: lakás, terület: 37 nm, eszmei hányad: 150/10000, tulajdoni forma:
magan., egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0
megszüntettem.

A BUDAPEST VIII KER. belterület, 34652/0 A/17 helyrajzi szám alatt felvett
II/4. sorszám alatt: 1/1 hányadban BRISTOL INGATLANF. ÉS SZOLG. KFT., cím:
1026 BUDAPEST II.KER. Versegly F. utca 11 tulajdonában lévő ingatlanra

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: lakás, terület: 29 nm, eszmei hányad: 117/10000, tulajdoni forma:
társasági, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0
átvezettem.

Lakás adatok módosítása:
helyiség típus: lakás, terület: 29 nm, eszmei hányad: 118/10000, tulajdoni forma:
társasági, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0
megszüntettem.

ALAPRAJZ



16. oldal

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. kapualj



06. belső udvar



07. lépcsőház



08. közös wc



09. közös wc (elcsatolt rész, lakásból megközelíthető)



10. mennyezet a közös wc-ben



11. bejárat

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: közös WC

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Bezerédj u. 8. XI. sz. közös WC területéből 0,7 m²
HRSZ: 34652

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Ingatlan forgalmi értéke: 100.000 Ft
Dátuma: 2023. szeptember 2.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Budapest VIII. kerület, Bezerédj u. 8. társasház
Bérlő: Bezerédj u. 8. 1. 14. szám alatti lakáshoz csatolt rész

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:157.143,-..... Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:110.000,-..... Ft
Likvid forgalmi érték:71.500,-..... Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2024. március

2024 MÁRC 19.



Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



LH 2024. 02. 20.

331/2023

20240221

R



JGK-0000990829

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2024-02-21	iktatószám: LHÉ/168-1/2024
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1035



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Bezerédj utca 8. 1. emelet 14.



szám alatti

34652/0/A/17 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2024. február

Független | Megbízható | Értékmérő

[Handwritten signature]
24

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1035
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Bezerédj utca 8. 1. emelet 14.
Helyrajzi száma	: 34652/0/A/17
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m ² Fajlagos m ² ár: 538 697 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1423 m ²
Eszmei hányad	: 117 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr 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:	15 620 000 Ft
	azaz Tizenötmillió-hatszázhuszezer- Ft .
forgalmi értéke + 0,7 m ² wc helyiséggel:	16 000 000 Ft
	azaz Tizenhatmillió- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	7 330 000 Ft
	azaz Hétmillió-háromszázharmincezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	12 500 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-ötszázezer- Ft .

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

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 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2024. február 12.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. február 15.

2024. FEBR. 20.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

1. MEBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat 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 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: 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):	1081 Budapest, Bezerédj utca 8. 1. emelet 14.
Tulajdoni lap szerinti területe:	29,0 m ²
Helyrajzi száma:	34652/0/A/17
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Népszínház negyed kerületrészében, a Kiss József utca és a Csokonai utca között fekszik, a Bezerédj utcában. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek a műszaki állapota felújítandó. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, behajtás a Csokonai utca felől lehetséges.

A terület infrastruktúráis ellátottsága városrészen belül kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, iskola, színház található. A Blaha Lujza tér közelsége miatt és a társasház kiváló fekvéséből adódóan számos tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető.

Tömegközlekedési eszközök:

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

3. oldal



4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a XIX. század vége - XX. század eleje körül épülhetett, tervezőjéről, építőjéről és építtetőjéről semmilyen pontos információ nincs. Az épület nem áll műemléki védelem alatt.

Értékbecslésünk tárgyát az 1. emeleten található lakás képezi, melyet a társasházi közös lépcsőházon keresztül, a függőfolyosón át lehet megközelíteni. A lakás teljes mértékben kiégett, a falak kormosak, a fűtésre használt gázkonvektor burkolata is elégett, működésképtelen. A lakás fizikálisan a XI. sz. közös wc helyiségből leválasztott 0,7 m²-es résszel van összenyitva, melynek külső oldalfala fa szerkezet, teteje szintén fa szerkezetű, belül tapétázott felületű, gyenge műszaki állapotú, belmagassága 2,02 m. A lakás ablaka hagyományos faszervezet, üvegezése OSB lappal van pótolva.

Gázóra lekötve, villanyóra van, vízóra nem hiteles, belmagasság 3,80 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Össességben kiégett, felújítandó műszaki állapotú, komfort nélküli albetét.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújított
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mettlachi, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mettlachi	felújítandó
Külső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	lakás = 3,80 m; wc = 2,02 m.	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	gázkonvektor burkolat nélkül (nem működik)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az értékelési feladatban az eredeti lakást értékeltük, jelenleg a közös wc helyiségnek egy részével együtt kerített, ezért a wc-vel együttes értékét is meghatároztuk. A lakáshoz csatolás feltétele az alapító okirat módosítás, és a közös részből történő szerkezetileg is megfelelő leválasztás!

4. oldal


4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A társasház utcafronti homlokzata átlagos állapotú, egységes kőporos vakolattal ellátott, szerkezeti és esztétikai hiba nem tapasztalható.

Albetét:

A helyiségek falfelületén jelentős mértékű vizesedés okozta vakolathiba látható, valamint az egész lakás kiégett, ezért a felújítás csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg. Jelen állapotában a lakás nem 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, vízórával rendelkezik, de nem hiteles
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – nincs
- Gáz – kiépített, hitelesített gázórával nem rendelkezik (le van kötve)
- Hőleadó berendezés – gázkonvektor burkolat nélkül (nem működik)
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
konyha	mettlachi	festett+csempe	5,40 m ²	100%	5,40 m ²
szoba	parketta	festett	23,62 m ²	100%	23,62 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			29,02 m ²		29,02 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. oldal

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: (2024 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% \text{, egyéb: } 6,0-11,6\%$.
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 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) 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 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:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	1423 m ²
Eszmei hányad:	117 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	16,65 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	440 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	7 330 000 Ft , Hétmillió-háromszázharmincezer- Ft .


7. oldal

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:	1081 Budapest, Bezerédj utca 8. 1. emelet 14.	Bp., VIII. Mátyás tér	Bp., VIII. Nagy Fuváros	Bp., VIII. József	Bp., VIII. Mátyás tér	Bp., VIII. Csarnok negyed
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	29	36	32	36	25	29
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 900 000	27 500 000	26 900 000	23 500 000	22 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		747 500	773 438	672 500	846 000	710 690
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	1%	-1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		3%	3%	3%	3%	0%
általános műszaki állapot		-20%	-10%	-15%	-10%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		-3%	-2%	-2%	0%	-2%
ház műszaki állapota		0%	0%	5%	0%	0%
Összes korrekció:		-34%	-28%	-23%	-33%	-22%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		496 340	553 781	520 515	568 512	554 338
Fajlagos átlagár:		538 697 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		15 622 213 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		15 620 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, lift nélküli, földszinti, felújított állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel, 10 m² galériával. Ingatlan.com/33971410
2. adat: Csarnoknegyed, lift nélküli, földszinti, közepes állapotú lakás, 1 szobás galériás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/33943687
3. adat: Csarnoknegyed, lift nélküli, földszinti, jó állapotú lakás, galériával, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/33967814
4. adat: Csarnoknegyed, lift nélküli, földszinti, közepes állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/33367661
5. adat: Csarnoknegyed, lift nélküli, 3. emeleti, felújítandó állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel, kis galériával. Ingatlan.com/33886104

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

15 620 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hatszázhuszezer- Ft .

8. oldal

 31

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Bezerédj utca 8. 1. emelet 14.	VIII., ker., Magdolna	VIII., ker., Tavaszmező utca	VIII., ker., Déri Miksa utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	29	29	32	24
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	140 000	119 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 034	3 938	4 463
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-25%	-30%	-30%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%
Összes korrekció:		-20%	-25%	-31%
Korrigált fajlagos alapár:		3 228 Ft/m ² /hó	2 965 Ft/m ² /hó	3 101 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 098 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, földszinti, komfortos, jó állapotú, galériázott lakás, vizes blokkal, ingatlan.com/33655228
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, felújított állapotú, galériázott lakás, vizes blokkal, elektromos fűtőpanelekkel. ingatlan.com/33643775
3. adat: Csarnoknegyed, 3. emeleti, összkomfortos, szoba+fürdőszoba, felújított állapotban, ingatlan.com/33060059

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 098 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	970 294 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 48 515 Ft
Igazgatási költségek:	2% 19 406 Ft
Egyéb költségek:	5% 48 515 Ft
Költségek összesen:	116 435 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	853 858 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	12 200 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 200 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-kettőszázezer 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 mérsékelt, 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:	15 620 000 Ft	100%	15 620 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			15 620 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 620 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-hatszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 értékbecsölő 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 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 szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

 10. oldal

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1081 Budapest, Bezerédj utca 8. 1. emelet 14.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 15 620 000 Ft
azaz Tizenötmillió-hatszázhuszezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. február 12.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. február 15.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

 11. oldal

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Fűzfőkút út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám: S000004/33723/2024

2024.01.24

BUDAPESTI VIILKER.

Belferület: 34652/0/A/17 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Bezerédj utca 8. 1. emelet. altsz: 14.

I. RÉSZ

1. Az egyéb analóg ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/zel	eszteti érték	tulajdoni forma
------------	---------------------------	----------------------------	---------------	-----------------

Lakás	20	1 0	117,10000	unkorhanyza
-------	----	-----	-----------	-------------

Bejegyző határozat: 5/2016/2/2006/06.08.08

2. Bejegyző határozat: 22594/1994/1994.10.27
 Társasház

Az álló ingatlanok tartoznak az a a pite okiratban megnevezett helyiségek.

II. RÉSZ

3. Tulajdoni hányag: 1/1

Bejegyző határozat, érkezesi idő: 6/2016/2/2006/05.01.21

jogcím: adásvétel

utalás: 1/1/4.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI SZÉNFYVÁROS UNKORHANYZA

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Bezerédj utca 85-87.

telefonszám: 10866087

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig meggyőző az ingatlan nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes adócsont valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kiegészítve nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Bross u. 63-67.), a Bp. VIII. 172. tulajdoni lapon 34652. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Bezerédi u. 8. sz. alatt, 1423 m² területű Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatant a 568/1993. (X.26.) kelt határozata alapján elidegenítésre kijelölte és

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a nünendekori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyat az 1977. évi 11. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (14 m²) területe és az azon levo udvar területe, kertés, kapu, jarda, és térburkolat
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. közös helyiségekben levő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbelső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.

- V. Pincei tárolók 10 db. 228,28 m² alapterülettel.
 - VI. Az épület lejárói, lépcsőházai és kapu bejárója 10 db. 137,46 m².
 - VII. Az épület közlekedői, folyósói 10 db, 210,38 m² alapterülettel.
 - VIII. Padlástér 702,56 m² alapterülettel.
 - IX. Az épület légudvarai 4 db. 18,17 m²
 - X. Földszintű tárolók 2 db. 2.06 m²
 - XI. Az I. em-i közös Wc 8,74 m²
 - XII. A II. em-i közös Wc 7,36 m²
 - XIII. Mosókonyha 8,67 m²
 - XIV. Viz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vizóráig.
 - XV. Csatorna alap és ejtóvezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig.
 - XVI. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
 - XVII. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
 - XVIII. Közös használatú helyiségek nyílászárói.
 - XIX. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.
 - XX. Míndazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszerezettni fognak.
- A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. Az V. és X. számmal jelezett tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek közös tulajdonba.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

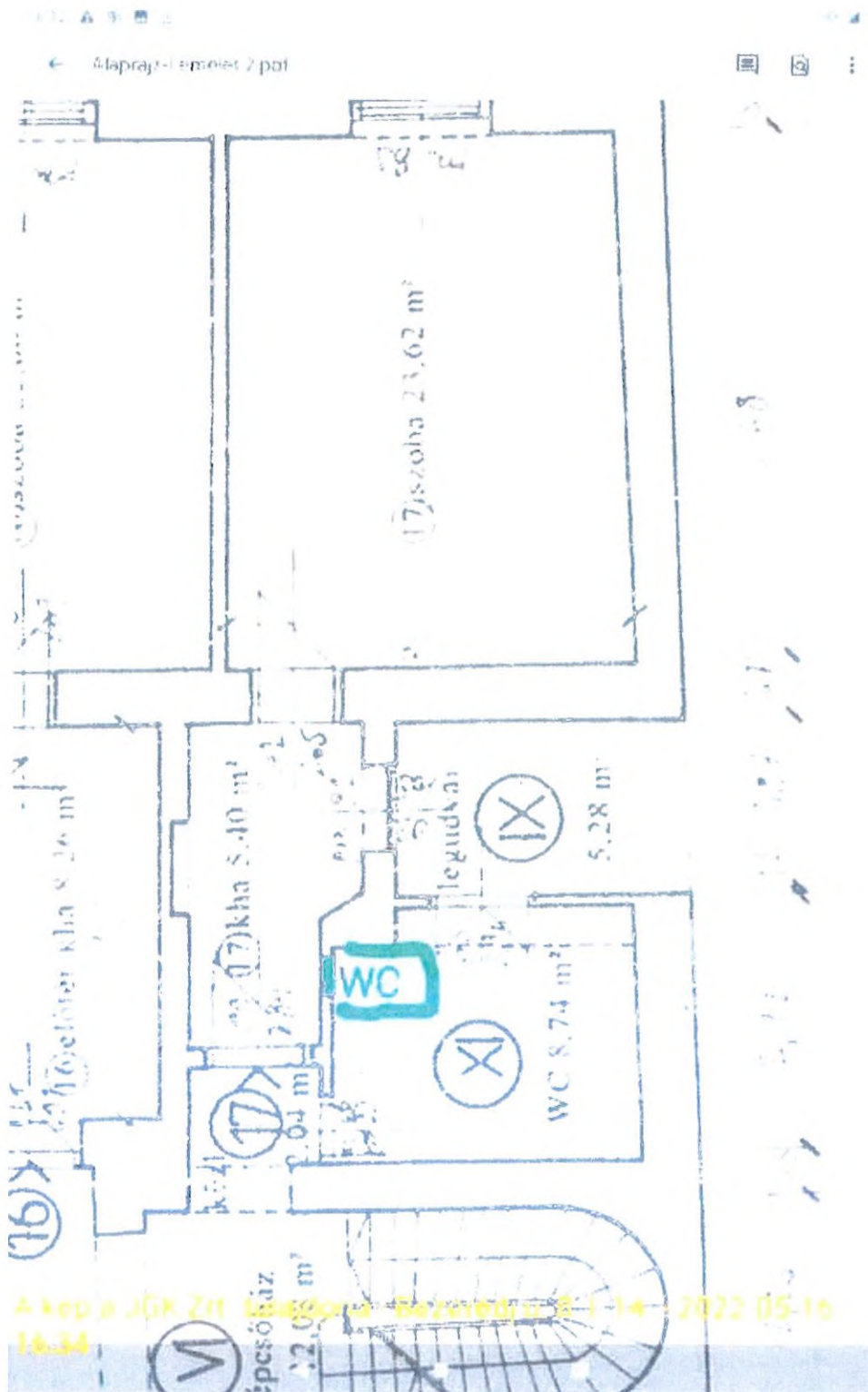
Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

 14. oldal

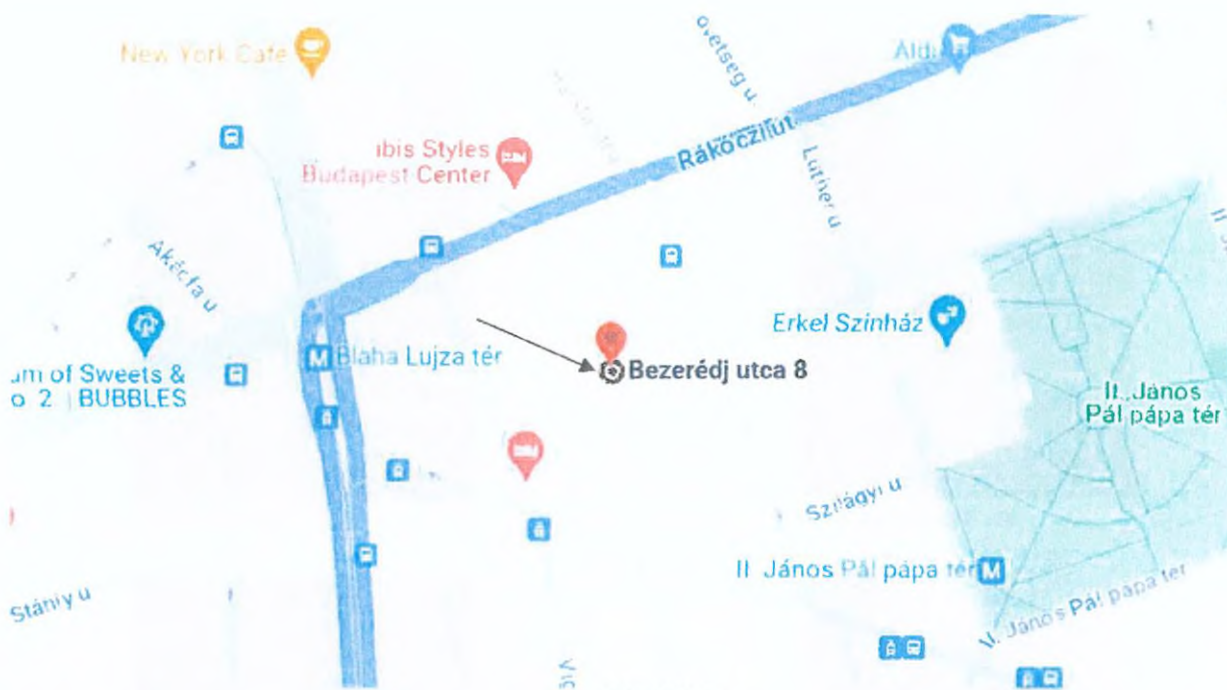
- 11./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 11. számmal jelölt I. em. 8. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából álló öröklakás 31,58 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 129/10000 hányadrész.
- 12./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 12. számmal jelölt I. em. 9. ajtószámú, szobából, előtér-konyhából álló öröklakás 30,19 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 111/10000 hányadrész.
- 13./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 13. számmal jelölt I.e. 10. ajtószámú, szobából, előtér-konyhából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 37,07 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 151/10000 hányadrész.
- 14./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 14. számmal jelölt I.em. 11. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 38,90 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 158/10000 hányadrész.
- 15./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 15. számmal jelölt I. em. 12. ajtószámú, szobából, előszobából, garaderob-ból, konyhából álló öröklakás 35,77 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 146/10000 hányadrész.
- 16./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 16. számmal jelölt I.em. 13. ajtószámú, szobából, előtér-konyhából, fürdőszobából álló öröklakás 33,89 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 138/10000 hányadrész.
- 17./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 17. számmal jelölt I.em. 14. ajtószámú, szobából, konyhából álló öröklakás, 29,02 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 118/10000 hányadrész.
- 18./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 18. számmal jelölt ajtószámú, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 43,55 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 177/10000 hányadrész.
- 19./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 19. számmal jelölt I. em. 16. ajtószámú, 1 szobából, 1 félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló öröklakás 45,55 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 186/10000 hányadrész.
- 20./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 20. számmal jelölt I. em. 17. ajtószámú, 2 szobából, előszobából, hallból, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló öröklakás, 77,08 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 314/10000 hányadrész.

 26. oldal

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. kapualj



06. belső udvar



07. lépcsőház



08. villanyóra



09. lekötött gázóra



10. lakás bejárata



11. lakáshoz csatolt XI. sz. társasházi közös wc-ből 1 m²-nyi rész

18. oldal 



12. mosdó/vízóra



13. ablakszerkezet



14. konyha



15. szoba



16. szoba



17. falazat



18. szoba



19. falazat



20. burkolat nélküli gázkonvektor



21. szoba



22. szoba



23. konyha

[Handwritten signature]
20. oldal

TÁRSASHÁZI KÖZÖSSÉG
1081 Budapest Bezerédj u. 8.



JGK-0000941707

2. sz. melléklet
TTK/66/2023
2023-11-23

JEGYZŐKÖNYV

Amely készült a Budapest 1081. VIII. kerület Bezerédj u. 8. alatti Társasház 2023. november 20-án, 18 órakor megtartott közgyűléséről.

A Közgyűlés helye: Budapest 1081. VIII. Bezerédj utca 8. udvarában

Horváth Péterné közös képviselő a Közgyűlés összehívója – az alábbi, mellékelt jelenléti ív, ill. a meghatalmazások alapján – megállapítja, hogy a jelenlévő és képviselő tulajdoni hányada 8332/10000-ed, ezért a Közgyűlés határozatképes.

Közös képviselő: Ismertetem a napirendi pontokat.

Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása
2. 2. A Bezerédj utca 8. szám alatti Társasházban található A/17-es albelet 1. emelet 14. szám alatti 29 m² lakás (jelenleg üres), a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi. Tudomásuk szerint - annak valamikori bérlője - a lakás mellett található XI. szám alatti társasház tulajdonában álló 8,74 m² alapterületű közös WC-ből 1 db WC-t 0,72 m² alapterülettel a lakáshoz csatolt.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat szeretné a társasháztól megvásárolni a fenti ingatlan részt bruttó 100.000 Ft-os vételáron és az alapító okiratot módosítani, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat költségén. Határozathozatal

Határozati javaslat: A közgyűlésigen.....nem.....tartózkodás szavazati arányban hozzájárul, hogy a Társasházi közös tulajdonú 1. emelet XI. számú 8,74 m² alapterületű közös WC helyiségegyüttesből 0,72 m² területű rész értékesítsen bruttó 100.000 Ft vételáron a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére az A/17-es 1. emelet 14. lakáshoz történő csatolása kapcsán.

Alapító okirat módosításával kapcsolatos költségek, határozathozatal

Határozati javaslat: A közgyűlésigen,nem.....tartózkodás szavazati arányban hozzájárul, hogy a 2. számú napirendet érintő értékesítés kapcsán az alapító okirat módosításával felmerülő költségeket, (adás-vétel szerződés, alapító okirat módosítása, változási vázrajz elkészítése, ügyvédi és földhivatali költségek) a Józsefvárosi Önkormányzat mint vevő jelölt köteles vállalni.

3. Társasház a fenti ingatlant nem csatolta a lakáshoz, Közgyűlési határozattal adta bérbé Jágerszky Istvánné részére bérletbe 0 forintért élete végéig.

Józsefvárosi Önkormányzati Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2023 NOV 23	TTK/66-8/2023
üggyintéző	OM
melléklet	Kab

KWC

R
F
fi
mu

Társasház számvizsgáló bizottsága a fenti ingatlant 0,72 m² területet bruttó 500.000,- Ft eladási árért ajánlja az Önkormányzat részére határozattal.

Határozati javaslat: A közgyűlésigen.....nem.....tartózkodás szavazati arányban hozzájárul, hogy a Társasházi közös tulajdonú 1. emelet XI. számú 8,74 m² alapterületű közös WC helyiséggyűjtésből 0,72 m² területű rész értékesítése bruttó 500.000 Ft vételáron a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére az A/17-es 1. emelet 14. lakáshoz történő csatolása kapcsán.

4. Amennyiben a Közgyűlés az eladás mellett dönt, akkor el kell dönteni, hogy az eladási összeg a társasház számlájára kerüljön, ebben az esetben a társasház fizeti az eladási ár adóját vagy az eladási összeg szétosztásra kerül a tulajdonosok között m² alapján és mindenki maga adózik a bevétel után.

Határozati javaslat: A közgyűlésigen.....nem.....tartózkodás szavazati arányban hozzájárul, hogy a Társasházi közös tulajdonú számlájára kerüljön az eladási ár 500.000,-Ft és társasház fizesse az utána járó adót.

Határozati javaslat: A közgyűlésigen.....nem.....tartózkodás szavazati arányban az eladási ár 500.000,-Ft összeg kerüljön m² arányban felosztásra. A Tulajdonosok fizetik a bevétel utáni adót

5. Amennyiben az eladási szándékra a Tulajdonosok nemmel szavaznak vagy nem jelenik meg 2/3 rész személyesen vagy meghatalmazással, akkor az eladás meghiúsul és a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatnak vissza kell állítani az eredeti állapotot határozattal.

Határozati javaslat: A közgyűlésigen.....nem.....tartózkodás szavazati arányban megszavazza, hogy a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatnak vissza kell állítani az eredeti állapotot.

1. számú Napirendi pont:

Közös képviselő: Javaslom, hogy válasszuk meg levezető elnöknek,
..... jegyzőkönyv vezetőnek, és jegyzőkönyv hitelesítőnek.
Kérem szavazatukkal fogadják el a napirendi pontokat és a tisztségviselők személyét.
Kérem szavazzanak

Egyhangú igen szavazattal,
..... levezető elnöknek.

Egyhangú igen szavazattal, jegyzőkönyv vezetőnek.

Egyhangú igen szavazattal, és jegyzőkönyv hitelesítőnek
megválasztja

2023. november 20. I. sz. Határozat

A közgyűlés a meghívóban meghirdetett napirendi pontokat és a javasolt tisztségviselőket 8332/10000-ed igen 0/10000-ed nem 0/10000-ed tartózkodott szavazattal elfogadja.

P-1

TE fi

[Handwritten signature]

1. sz. Napirendi pont

2. A Bezerédj utca 8. szám alatti Társasházban található A/17-es albetét I. emelet 14. szám alatti 29 m² lakás (jelenleg üres), a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi.

Tudomásuk szerint - annak valamikori bérlője - a lakás mellett található XI. szám alatti társasház tulajdonában álló 8,74 m² alapterületű közös WC-ből 1 db WC-t 0,72 m² alapterülettel a lakáshoz csatolt.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat szeretné a társasháztól megvásárolni a fenti ingatlan részt bruttó 100.000 Ft-os vételáron és az alapító okiratot módosítani, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat költségén. **Határozattal**

Közös képviselő:

Társasház a fenti ingatlan nem csatolta a lakáshoz. Közgyűlési határozattal adta bérbe részére 0 forintért élete végéig.

Léveztető elnök:

Kérem, hogy szavazatukkal döntsenek az Önkormányzat vételi ajánlatáról.

Kérem szavazzanak!

2. A Bezerédj utca 8. szám alatti Társasházban található A/17-es albetét I. emelet 14. szám alatti 29 m² lakás (jelenleg üres), a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi.

Tudomásuk szerint - annak valamikori bérlője - a lakás mellett található XI. szám alatti társasház tulajdonában álló 8,74 m² alapterületű közös WC-ből 1 db WC-t 0,72 m² alapterülettel a lakáshoz csatolt.

Társasház a fenti ingatlant nem csatolta a lakáshoz. Közgyűlési határozattal adta bérbe részére bérletbe 0 forintért élete végéig.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat szeretné a társasháztól megvásárolni a fenti ingatlan részt bruttó 100.000 Ft-os vételáron és az alapító okiratot módosítani, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat költségén. **Határozattal**

Határozati javaslat: A közgyűlés 299/10000-ed igen 8033 /10000-ed.nem 0/10000-ed tartózkodás szavazati arányban nem járul hozzá, hogy a Társasházi közös tulajdonú I. emelet XI. számú 8,74 m² alapterületű közös WC helyiségegyüttesből 0,72 m² területű rész értékesítsen bruttó 100.000 Ft vételáron a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére az A/17-es I. emelet 14. lakáshoz történő csatolása kapcsán.

2023. november 20. II. sz. Határozat

A közgyűlés 299/10000-ed igen 8033 /10000-ed.nem 0/10000-ed tartózkodás szavazati arányban nem járul hozzá, hogy a Társasházi közös tulajdonú I. emelet XI. számú 8,74 m² alapterületű közös WC helyiségegyüttesből 0,72 m² területű rész értékesítsen bruttó 100.000 Ft

Pé

H H

Ft vételáron a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére az A/17-es I. emelet 14. lakáshoz történő csatolása kapcsán.

Levezető elnök:

3. Társasház számvizsgáló bizottsága a fenti ingatlant 0,72 m² területet bruttó 500.000.- Ft eladási árárt ajánlja az Önkormányzat részére határozottól.

Kérem, hogy szavazatukkal fogadják el az eladási szándékot. 500000.-Ft összegben.
Kérem szavazzanak:

Határozati javaslat: A közgyűlés 8033/ 10000-ed igen 0/10000nem...299/10000 -ed Tartózkodik /Önkormányzat képviselője, Vámosné Csábi Katalin/ szavazati arányban **hozzájárul**, hogy a Társasházi közös tulajdonú I. emelet XI. számú 8,74 m² alapterületű közös WC helyiségegyüttesből 0,72 m² területű rész értékesítése bruttó 500.000 Ft vételáron a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére az A/17-es I. emelet 14. lakáshoz történő csatolása kapcsán Alapító okirat módosításával felmerülő költségeket, (adós-vételi szerződés, alapító okirat módosítása, változási vázrajz elkészítése, ügyvédi és földhivatali költségek) a Józsefvárosi Önkormányzat mint vevő jelölt köteles vállalni.

2023. november 20. III. sz. Határozat

A közgyűlés 8033/ 10000-ed igen 0/10000nem...299/10000 -ed Tartózkodik /Önkormányzat képviselője, Vámosné Csábi Katalin/ szavazati arányban **hozzájárul**, hogy a Társasházi közös tulajdonú I. emelet XI. számú 8,74 m² alapterületű közös WC helyiségegyüttesből 0,72 m² területű rész értékesítése bruttó 500.000 Ft vételáron a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére az A/17-es I. emelet 14. lakáshoz történő csatolása kapcsán. Az Alapító okirat módosításával felmerülő költségeket, (adós-vételi szerződés, alapító okirat módosítása, változási vázrajz elkészítése, ügyvédi és földhivatali költségek) a Józsefvárosi Önkormányzat mint vevő jelölt köteles vállalni.

Levezető elnök:

Javaslom, hogy a további Napirendi pontokban ne szavazzunk, mert meg kell várni a Józsefvárosi Önkormányzat döntését, amellyel kapcsolatban szükséges lesz meg egy közgyűlésen döntést hozni.

Köszönöm a megjelenésüket. A közgyűlést 18:45 órakor lezárom

Kmf.

elnök

levezető

jegyzőkönyvvezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

[Handwritten signature]