

U16/1-146/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

6.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2024. szeptember 25-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 12. szám alatti, földszinti, 36635/0/A/35 helyrajzi számú garázs elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlatra vonatkozó döntés meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató  
Készítette: Balaton Boglárka referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 SZEPT 19.	Szám: 02/271-6/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: JME	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.  
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény
2. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozata

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

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

A Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 12. szám alatti, 36635/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott 18 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti, udvari bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 69/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező garázsra vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2019. december 1. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött Badi Péterné egyéni vállalkozóval (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla u. 3. fsz. 3.; adószám: 70891397-1-42; nyilvántartási száma: 50691078, továbbiakban: Bérló). Bérló raktározás céljára használja a bérleményt, melynek a 2024. évben érvényes havi nettó bérleti díja 34.993,-Ft.

Bérló 2024. június 21. napján vételi kérelmet nyújtott be, amelyhez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta. Bérlónek bérleti díj tartozása nem áll fenn.

Az ingatlan a Palota negyedben, egy 1912-ben épült ház földszintjén helyezkedik el, udvari megközelítésű. Belmagassága 2,88 m, egy helyiségből áll. Bejárati ajtaja faszerkezetű, padozata beton és kerámia, falai vakoltak. Vízzel, gázzal, árammal közüzemi hálózatra csatlakoztatott. Összességében az ingatlan műszaki állapota közepes.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el, 2024. augusztus 28. napján. Az ingatlan forgalmi értékét 13.470.000,- Ft összegben (748.333,- Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2024. szeptember 5. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 13.470.000,- Ft.

Az ingatlan HVT III. területen helyezkedik el, tervezett értékesítése nem érinti az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. területtel kapcsolatos kötelezettségeit.

A 36 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 69/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

ÉRKEZETT  
2024 SZEPT 19. 15:45

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

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2024. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	34.993,- Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	11.151,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 17,6 % inflációval számolva):	5.315.696,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 17,6 % inflációval számolva):	1.456.672,- Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>3.859.024,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>13.470.000,- Ft</b>

A számításhoz az első évben a KSH által a 2023. évre kiadott átlag fogyasztói árindex (17,6 %), a második évben a 2024. január havi fogyasztói árindex (3,8 %), a harmadik évtől az első két év különbözetének átlagával megegyező mértékű (6,9 %) fogyasztói árindex egy előre vetített átlag, feltételezve, hogy a jelenlegi kiugróan magas – és várhatóan még növekvő – elértéktelenedés nem tart 8 éven keresztül, és a mértéke alacsonyabb összegre visszaesik.

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a tárgyi helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdése alapján: „A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.”

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság az ingatlan-nyilvántartásban a 36635/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 12. szám alatti, földszinti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 13.470.000,- Ft összegű vételár közlése mellett.

## II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A vételi kérelemmel kapcsolatos határozathozatalra jogszabályi határidő nincs, azonban a kérelemről való döntés a teljesskörű benyújtását követő legközelebbi bizottsági ülésen indokolt.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A helyiség értékesítésével az Önkormányzat nagyobb bevételhez jut, mint amekkora összeg annak bérbeadásából 8 éven keresztül várható. Amennyiben a társasház az épületben olyan munkálat elvégzését tervezi, ami meghaladja a közös költségbe tartozó munkálatok körét, úgy az ezzel kapcsolatos tulajdonosi terhek a bérlőre nem háríthatóak tovább, mivel azok nem a mindennapi használathoz kapcsolódnak, így adott esetben átmenetileg (pl.: célbefizetéssel) az Önkormányzatot nagyobb kiadás is terhelheti.

## IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.1.6. alpontjai szerint az eladási ajánlat a vevő részére történő kiadásáról a döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nettó 150 millió

Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 60. §-a alapján: „Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése alapján: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a Bérló vásárolhatja meg.

Önkormányzati helyiségek elidegenítését megelőzően a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell – különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében – a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-a 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 szíveskedjen meghozni döntését az alábbi, alternatív határozati javaslatok tekintetében.

### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága  
.../2024. (IX. 25.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 12. szám alatti, földszinti, 36635/0/A/35 helyrajzi számú garázs elidegenítésével kapcsolatos eladási ajánlatról**

#### A verzió

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá** Badi Péterné egyéni vállalkozóval (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla u. 3. fsz. 3.; adószám: 70891397-1-42; nyilvántartási száma: 50691078) bérló részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. 36635/0/A/35** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 12. szám alatti, földszinti, 18 m<sup>2</sup> alapterületű garázsra** vonatkozóan.



2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti értesítés bérlő részére történő megküldésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. szeptember 25., 2.) pont esetében: 2024. október 10.

vagy

### B verzió

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul Badi Péterné** egyéni vállalkozóval (székhely: 1084 Budapest, Bacsó Béla u. 3. fsz. 3.; adószám: 70891397-1-42; nyilvántartási száma: 50691078) bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII. 36635/0/A/35** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 12.** szám alatti, földszinti, 18 m<sup>2</sup> alapterületű garázsra vonatkozóan, a forgalmi értékbecslésben meghatározott **13.470.000,- Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat bérlő részére történő megküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. szeptember 25., 2.) pont esetében: 2024. november 30.

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. szeptember 18.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató



KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

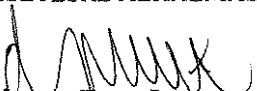
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Horánszky utca 12. szám (hrs.:36635/0/A/35) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti garázs forgalmi értékéről



Józsefvarosi Önkormányzati Hivatal Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktalás dátuma:	iktalószám:
2024. SZEPTEMBER 05.	LHE/297-5/2024
ügyintéző	
melléklet	

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

**Készült** : 1 példányban

Budapest, 2024. augusztus 28.



JGK-0001082519

*[Handwritten signature]*  
5

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

Bagi Péterné

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : garázs

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Horánszky utca 12. lh. 2.  
Hrsz. : 36635/0/A/35

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : van  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG**

: fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : garázs  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, tégl  
Alapterület : 18 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,88 méter  
Bejárati ajtó mérete (szélesség/magasság) : 1,77 m x 2,45 m  
Eszmei hányad : 69/10.000  
Társasház telkének területe : 1.019 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2024. augusztus 28.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

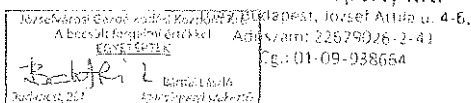
Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 748.333, -Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 13.470.000, - Ft  
azaz Tizenhárommillió-négyszázhetvenezer forint  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 5.300.000, - Ft  
azaz Ötmillió-háromszázezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 10.800.000, - Ft  
azaz Tízmillió-nyolcszázzezer forint

Budapest, 2024. augusztus 28.

Készítette:

2024. Szept. 05.

Grifton Property Kft.



Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

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

Bagi Péterné (1085 Budapest, Horánszky utca 12.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1085 Budapest, Horánszky utca 12. szám alatti, 36635/0/A/35 hrsz-ú földszinti garázs értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja értékesítéshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

#### *2.3. Helyszíni szemle és időpontja*

Helyszíni szemle időpontja : 2024. augusztus 16.

#### *2.4. Felhasznált dokumentumok*

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2024. augusztus 12.)
- szintraajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1085 Budapest, Horánszky utca 12. lh:2.
Helyrajzi szám	: 36635/0/A/35
Megnevezése	: garázs
Terület	: 18 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Horánszky utcában, a Krúdy utca és a Bródy Sándor utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban villany, víz és csatorna közmű található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Horánszky utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1912.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: palafedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kőborítású lábazat, kőporos vakolat, jó állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, közepes állapotú
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, kerámia burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	csőregiszter





Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1912-ben épült, hagyományos téglaszervezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Horánszky utcában, a Krúdy utca és a Bródy Sándor utca között lévő társasház földszintjén található, a társasház udvaráról önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan, mely egy helyiségből áll, bejárati ajtajának szélesség és magasság mérete 1,77 m x 2,45 m, a belmagassága 2,88 m. Az ingatlanban felszerelt falikút van.

A külső nyílászáró faszerkezetű ajtó, közepes állapotú.

A padozat beton, kerámia burkolat, közepes állapotú. A falak vakoltak, közepes állapotúak. Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezés a társasház központi kazánja, a hőleadó fali csőregiszter. A szemle során a vizsgált ingatlant bérlő hasznosította.

Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Garázs	17,56
Összesen	17,56
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	17,56
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	18,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 18,0 m<sup>2</sup>.



#### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 2.466 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítési módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Garázs, földszint, V. Nyáry Pál utca	15	100 000	6 667
2. Garázs, földszint, VI. Bajza utca	17	80 000	3 790
3. Garázs, földszint, VI. Városligeti fasor	15	70 000	4 667
4. Garázs, földszint, VIII. Baross utca	17	90 000	5 294
5. Garázs, földszint, VIII. Práter utca	14	70 000	5 000
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			5 080
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			5 080
Megnevezés	Adatok, értékek		
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			18
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			91 440
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 097 280
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>822 960</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			24 689
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			24 689
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			32 918
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>82 296</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>740 664</b>
Tőkésítési ráta			6,5%
Tőkésített érték, Ft			11 394 831
Befektetési kiadások			500 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>10 894 831</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>10 890 000</b>
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,9		

### 4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Horánszky utca 12.	Bókay János utca	József utca	Magdolna utca	Nap utca
Telek területe	1 019	407	719	805	500
Jellemzők	Vt-V/P-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 14,5 méter.	Ln-1/Cs-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	Vt-V/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75%, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 14,5 méter.
Közművesítettség	Összközműves	összközműves	villany telken	telekhatáron	villany telken
Ajánlati ár Ft-ban		400 000 000	499 900 000	385 000 000	498 000 000
Ajánlat ideje		2024	2024	2024	2024
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/30931303	ing.com/33490897	ing.com/33307222	ing.com/33925721
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		982 801	695 271	478 261	996 000
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-10%	kisebb	-5%
beépíthetőség (3)		nagyobb	-5%	kisebb	15%
használatosság (4)		azonos	0%	azonos	0%
közművesítettség (5)		hasonló	0%	rosszabb	5%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%		10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		786 241		764 798	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		25%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		749 360		25%	

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	1 019	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	69	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	7	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	749 360	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	<b>5 300 000</b>	<i>azaz Ötmillió-háromszázezer forint</i>

#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	14 580 000	10 894 831
Elfogadásra javasolt érték, Ft	13 470 000	

Az ismertett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Horánszky utca 12. szám (36635/0/A/35 hrsz-ú) alatti 2. lépcsőház földszinti garázs jelenlegi piaci értékét kerekítve:

13.470.000 Ft-ban,

azaz

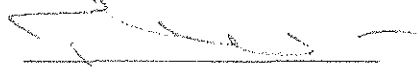
Tizenhárommillió-négy százhetvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2024. augusztus 28.

Grifton Property Kft.  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg: 01-09-933664

  
Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2024. augusztus hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

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



15



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

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/319727/2024

2024.08.12

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 36635/0/A/35 helyrajzi szám**

1085 BUDAPEST VIII.KER. Horánszky utca 12. lh:2. -. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	18	0 0	71/10000	állami
Bejegyző határozat: 999998/1999/			törölő határozat: 308072/1/2002/02.11.27	
garázs	18	0 0	71/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 308072/1/2002/02.11.27			törölő határozat: 213502/1/2004/96.03.14	
garázs	18	0 0	70/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 213502/1/2004/96.03.14			törölő határozat: 125329/6/2009/09.06.15	
garázs	18	0 0	69/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 125329/6/2009/09.06.15				

**2. bejegyző határozat: 116011/1990/1990.10.24**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I I R É S Z**

**1. tulajdoni hányad: 1/1** törölő határozat: 308072/1/2002/02.11.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/1952.03.28

törölő határozat: 308072/1/2002/02.11.27

jogcím: államosítás 4/1952. tvr.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

**2. hányad: 0/1** törölő határozat: 308072/1/2002/02.11.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 116011/1990/1990.10.24

törölő határozat: 308072/1/2002/02.11.27

jogcím: - 10085/1974/1974.01.18

jogcím: eredeti felvétel 116011/1990/1990.10.24

jogállás: kezelő

név: FŐV.VIII.KER.IKV.

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

**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 308072/1/2002/02.11.27

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 2. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

16



**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/319727/2024

2024.08.12

**BUDAPEST VIII. KER.**

**Belterület 36635/0/A/35 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról**

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

**TULAJDONILAP VÉGE**

*[Handwritten signature]*  
17



Galgóczi U.K.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ

OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /1082. Budapest, VIII. Saross u. 65-67./ a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet 2§ /1/bekzdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1923 tulajdoni lap és 36635. hrsz., 1.019 négyzetméter kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és Fővárosi VIII. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben a Budapest VIII. ker. Makarenkó u. 12. sz.alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örökléseket és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonos-társak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okiratban foglaltak az előbbiek szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telek: 1019 négyzetméter
- II. Alap és felmenőfalak, pillérek, szellőzők
- III. Közbenes földemek zárófödém burkolattal
- IV. Magastető héjazattal
- V. Padlástér
- VI. Bédogszerkezetek, lakatosszerkezetek
- VII. Külső homlokzatképzés és lábazat
- VIII. Bejárati kapualj és bejárati kapuk
- IX. Lépcsőházak
- X. Óvóhelyek
- XI. Pincel közeledőfolyosók és lépcsők
- XII. Pincel tárolók
- XIII. Pincel WC
- XIV. Liftek liftgépbázzal
- XV. Függsőfolyosók
- XVI. IV. emeleti folyosó
- XVII. Világító udvar
- XVIII. Udvarok
- XIX. Mosókonyha

*[Handwritten signature]*  
19

- XXI. Közös WC-k
- XXII. Gázóra helyiség
- XXIII. Elektronos helyiség
- XXIV. Kazánház
- XXV. Szellőzőház
- XXVI. Viz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XXVII. Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XXVIII. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig
- XXIX. Gáz alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- Házfelügyelői lakás, mely a II. lépcsőház alagsor I. szám alatt helyezkedik el és amely a következő helyiségekből áll: 1 db szoba, 1 db előszoba, 1 db konyha, 1 db fürdő, 1 db gardrób áll, alapterülete: 60,57 négyzetméter.

#### B. Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei I-XXIX. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyონrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

- 1./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 1. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 1. számmal jelölt Makarenkó u. 12. I. lh. fsz. 1. ajtószámu 1 db szoba, 1 db előszoba, 1 db főzőfülke, 1 db fürdőből álló 39,05 négyzetméter alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 158/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 2. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 2. számmal jelölt Makarenkó u. 12. I. lh. fsz. 2. ajtószámu 2 db szoba, 1 db előszoba, 1 db konyha, 1 db kamra, 1 db fürdő, 1 db WC-ből álló 81,85 négyzetméter alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 332/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 3. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 3. számmal jelölt Makarenkó u. 12. I. lh. fsz. 3. ajtószámu 1 db szoba, 1 db előszoba, 1 db konyha, 1 db fürdőből álló 61,75 négyzetméter alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 249/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 4. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 4. számmal jelölt Makarenkó u. 12. I. lh. fsz. 4. ajtószámu 1 db szoba, 1 db előszoba, 1 db konyha, 1 db kamra, 1 db fürdőből álló 30,49 négyzetméter alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 123/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

*[Handwritten signature]*  
90

33./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 33. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 33. számmal jelölt Makarenkó u. 12. II. lh. IV; em. 5. ajtószámu 2 db szoba, 1 db előszoba, 1 db konyha, 1 db kamra, 1 db fürdőből álló 67,15 négyzetméter alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 272/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

34./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 34. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 34. számmal jelölt Makarenkó u. 12. II. lh. IV. em. 6. ajtószámu 2 db szoba, 1 db előszoba, 1 db konyha, 1 db kamra, 1 db fürdőből álló 58,11 négyzetméter alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 235/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik. /A lakáshoz 1 db erkély tartozik./

35./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 35. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 35. számmal jelölt Makarenkó u. 12. II. lh. G. 1. jelű 1 db 17,56 négyzetméter alapterületű gépkocsi tároló. A gépkocsi tárolóhoz a közösségben álló vagyonrészekből 71/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

36./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 36. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 36. számmal jelölt Makarenkó u. 12. II. lh. G. 2. jelű 1 db 32,05 négyzetméter alapterületű gépkocsi tároló. A gépkocsi tárolóhoz a közösségben álló vagyonrészekből 130/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

### III.

#### INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

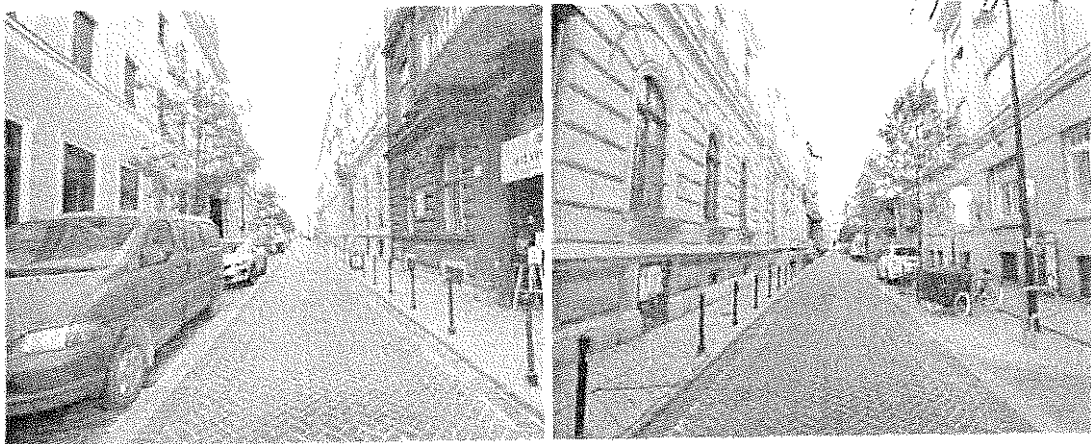
Alulírott Póvárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1082. Budapest VIII. Baross u. 65-67./ a Póvárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlannyilvántartási és Földértékelési Osztályától kéri fogja, hogy az Ingatlannyilvántartási Részleg a társasház tulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a II. fejezet A. pontjában foglaltaknak megfelelően, a társasház közösségben maradó építványrészeit, felszereléseit, berendezéseit a közös telekkel egy földrészletként törzsbetétbe egyenítse, míg a II. fejezet B. pontjában felsorolt lakásokat, helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészt egy-egy tulajdoni jószágtestként külön-külön tulajdoni lapokra jegyezze és a tulajdonjogot

- az 1. sorzámmal jelölt Budapest VIII. kerület 1923/1. számú külön tulajdoni lapon 36635/A-1. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre;

- a 2. sorzámmal jelölt Budapest VIII. kerület 1923/2. számú külön tulajdoni lapon 36635/A-2. hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre;

*L. K. ME*

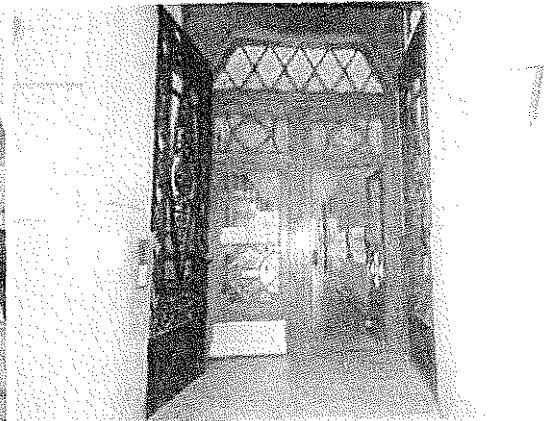
1085 Budapest, Horánszky utca 12. 2. lh. földszinti garázs (Hrsz.: 36635/0/A/35)



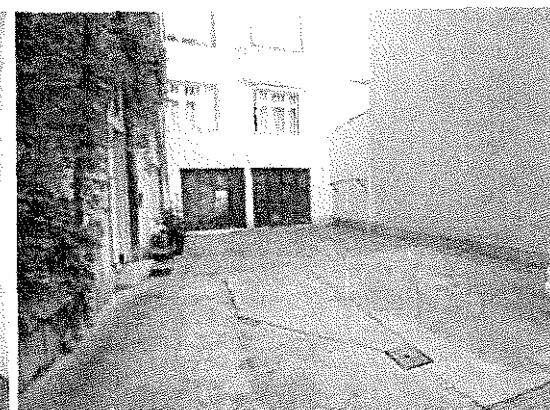
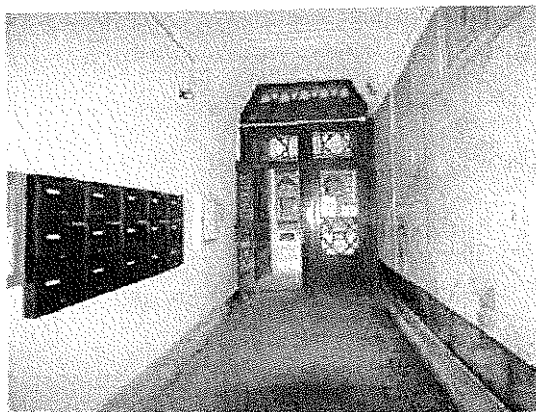
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja és udvara

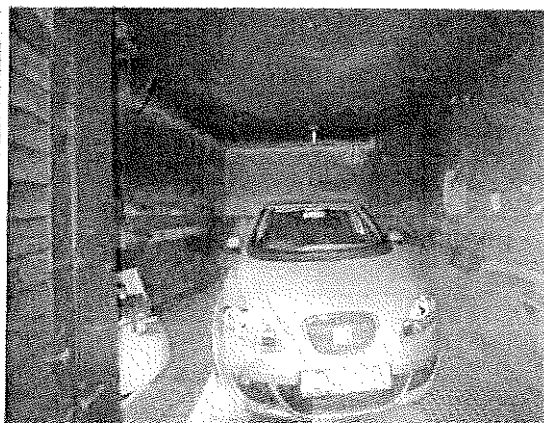
2024. augusztus 16.

*[Handwritten signature]*

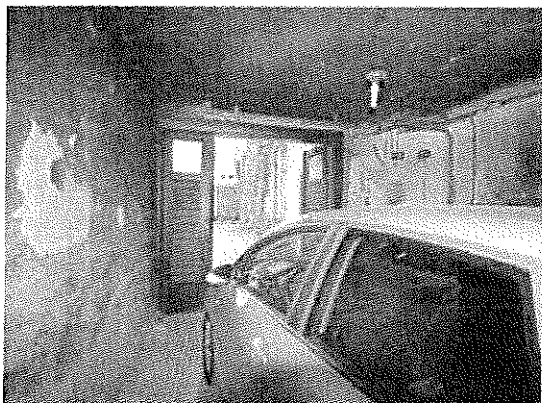
1085 Budapest, Horánszky utca 12. 2. lh. földszinti garázs (Hrsz.: 36635/0/A/35)



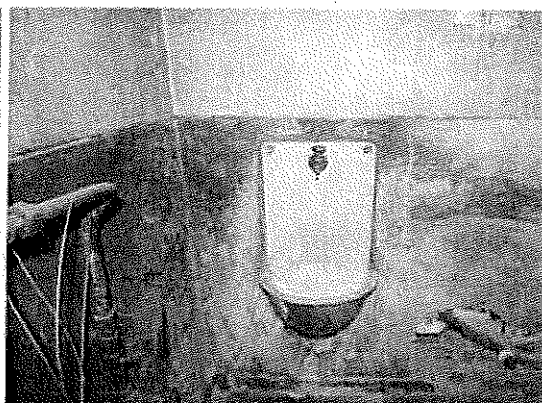
A vizsgált ingatlan bejárata



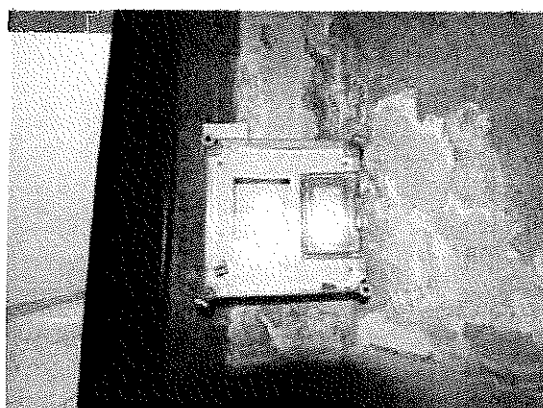
Garázs



Garázs



Falikút



Villanyóra



Csőregiszter

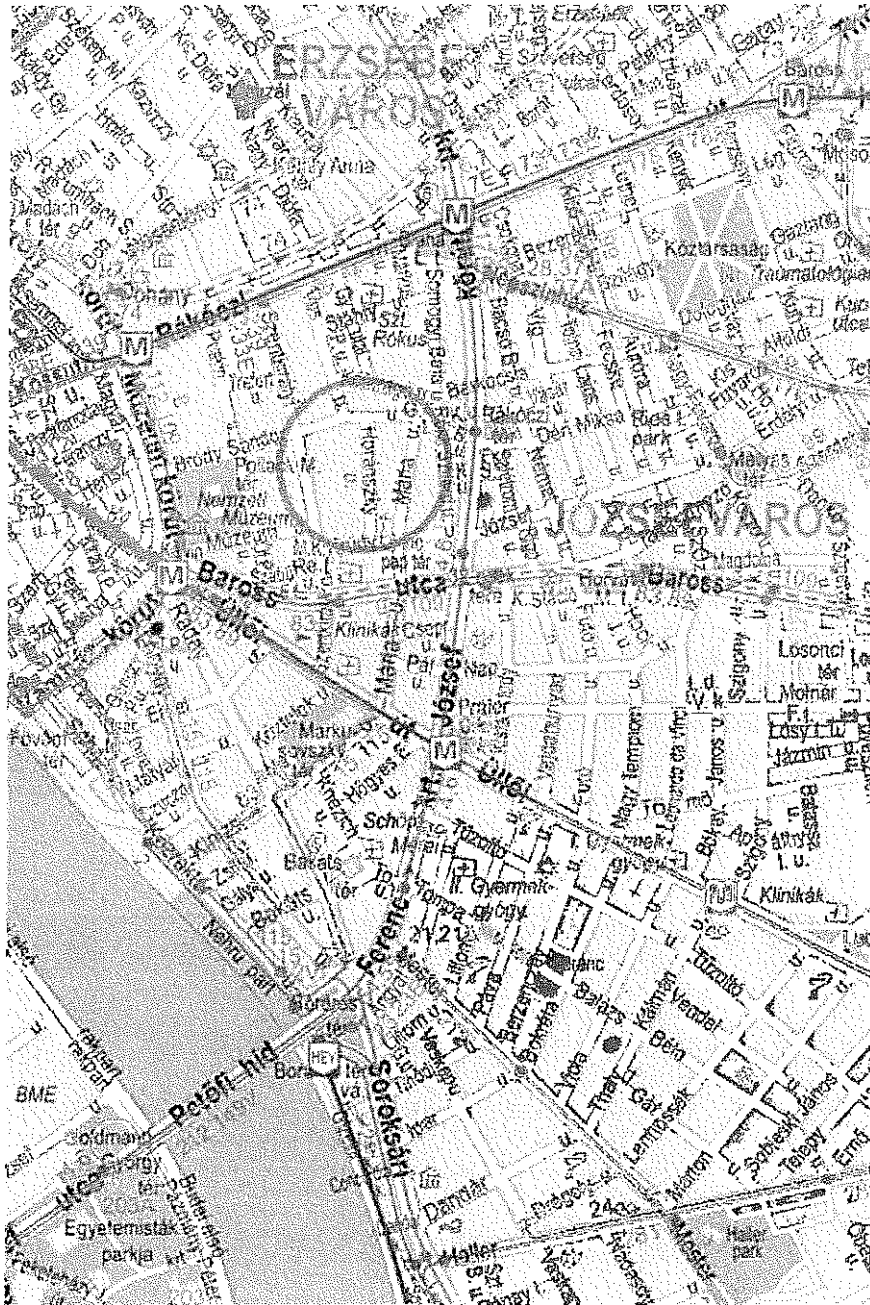
2024. augusztus 16.

*[Handwritten signature]* 23



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Horánszky utca 12.



*Handwritten signature*



**Balaton Boglárka**

---

**Feladó:** Csete, Zoltán <csete-zoltan@rev8.hu>  
**Küldve:** hétfő 2024. augusztus 26 12:06  
**Címzett:** ertesites@jgk.hu  
**Tárgy:** Re: LHÉ-297-3-2024

Tisztelt Balaton Boglárka!

Tárgyi ingatlan HVT területen (HVT III.) helyezkedik el. Tervezett értékesítése nem érinti az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződésben vállalt kötelezettségeit.

Balaton Boglárka <ertesites@jgk.hu> ezt írta (időpont: 2024. aug. 12., H, 15:05):

Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves tájékoztatását csatolt levelünkkel kapcsolatban.

Köszönettel:



---

dr. Güresös Mónika  
Boglárka

Balaton

divízióvezető

referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Vagyongazdálkodási Igazgatóság

Vagyonhasznosítási Divízió

Elidegenítési Iroda

1084 Budapest, Őr u. 8.

Tel: +36-1-216-6961/136, 206

E-mail: [ertesites@jgk.hu](mailto:ertesites@jgk.hu)

*[Handwritten signature]*



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Csete Zoltán  
műszaki igazgató  
részére

csete-zoltan@rev8.hu

Ügyiratszám: LHÉ/297-*2*/2024  
Ügyintéző: Balaton Boglárka  
Telefonszám: +36 1 216-6961/136  
Tárgy: HVT

Tisztelt Csete Zoltán!


A Budapest VIII., **Horánszky utca 12.** szám alatti, 36635/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott, 18 m<sup>2</sup> alapterületű bérlős helyiségre vételi szándéknyilatkozat érkezett.

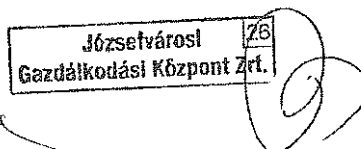
Kérjük, szíveskedjen nyilatkozni, hogy annak esetleges értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Közreműködését köszönjük.

Budapest, 2024. augusztus 12.

Tisztelettel:

  
Nováczki Eleonóra  
operatív munkatárs



Balaton Boglárka  
referens