

U 10/2-11/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2023. január 29-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Tömő u.  
megvásárlásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

**szám alatti lakás**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató  
Készítette: Nováczki Eleonóra operatív munkatárs

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 JAN 24.	Szám: 02/26-4/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Emmer Rita	Előzmény:

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

Melléletek:

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

Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!

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

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

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

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

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

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

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

A Tisztelt Bizottság a 2023. április 3-i ülésén tárgyalta ( kizárólagos tulajdonát képező a Budapest hrsz-ú, természetben Budapest Tömő u. 17. szám alatti, 29 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megvásárlására vonatkozó előterjesztést az alábbi tartalommal.

**ÉRKEZETT**

2024 JAN 24. 13:45





felé, az Önkormányzat a lakás megvásárlásával segítséget kíván neki nyújtani a vagyonának megőrzése érdekében. A másik lakás megvásárlásához szükséges különbözetet saját forrásból kell biztosítani.

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

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

A lakás vételára: 21.890.000,- Ft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A hivatkozott bizottsági ülésen a további 2 magántulajdonú lakás megvásárlása iránti vételi ajánlatok megtételéről is döntések születtek. A földszint 1. szám alatti lakás tulajdonosa a vételi ajánlatra (amely mind postai tértivevényes levében, mind a rendelkezésükre bocsátott elektronikus levelezési címen) semmilyen módon nem reagált. Az 1. emelet 11. szám alatti lakás esetében a lakás megvásárlása a cserelakás biztosításával és készpénzfizetéssel megvalósult, így az épületben jelenleg 2 db magántulajdonú lakás van, az Önkormányzat tulajdoni aránya 9.434/10.000 hányadra változott. Az önkormányzati tulajdonban lévő 25 db lakás kiürítése a végéhez közeledik, a jelen előterjesztés elkészítésekor még 2 db lakás bérlője vár még a cserelakásban történő elhelyezésre.



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

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

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

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

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

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság a fent leírtak alapján a 227/2023. (X. 30.) számú határozatában az alábbiak szerint hozzájárult a lakás megvásárlásához:

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

- |   |  |
|---|--|
| a. a lakás vételára:                              | 21.890.000,- Ft  |
| b. a vételárelőleg a vétélár 20 %-a:              | 4.378.000,- Ft   |
| amelyből a foglaló a vétélár 10 %-a:              | 2.189.000,- Ft   |
| c. a vétélár 1. részlet kifizetésének határideje: | az adásvételi szerződés aláírását követő 5 munkanap.   |
| d. a lakás birtokbaadásának határideje:           | az adásvételi szerződés aláírásától számított 30. nap. |
| e. a vételárhátralék kiegyenlítésének határideje: | a lakás birtokbaadását követő 5 munkanap.              |
| f. ajánlati kötöttség időtartama:                 | a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.     |

2.) **felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. jelen határozat 1.) pontja szerinti vételi ajánlat**



*tulajdonos részére történő megküldésére, és az ajánlat elfogadását követően az adásvételi szerződés aláírására, továbbá az ingatlan birtokátruházási eljárás lebonyolítására.”*

A vételi ajánlat tulajdonos részére postai úton megküldésre került, amelyet 2023. november 10. napján vett kézhez. Ennek megfelelően az ajánlati kötöttség 2023. december 9. napjáig állt fenn, amelynek időtartama alatt a vételi ajánlatra nem nyilatkozott, így az ajánlati kötöttség megszűnt, és mivel Társaságunk az ajánlati kötöttség meghosszabbítására nem rendelkezett felhatalmazással, ezért a tárgyi lakás megvásárlására tett intézkedések eredménytelenül zárultak.

A tulajdonos megkeresésünkre 2023. december 20. napján küldött elektronikus levelében jelezte, hogy a lakás eladására vonatkozó szándéka változatlan.

Az elkészült értébecslést a Bártfai László igazságügyi szakértő 2024. január 22. napján aktualizálta, az abban foglalt értéket 21.890.000 Ft összegben jóváhagyta.

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

## **II. A betérjesztés indoka**

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

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

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

A döntés végrehajtása pénzügyi fedezetet igényel, amely fedezet az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 43/2023. (XII. 14.) rendelet 11. mellékletében a Lakásvásárlások és egyéb ingatlanvásárlások címen 30.500.000,- Ft előirányzati összeg erejéig rendelkezésre áll. Az adásvételi ügyletek lebonyolítása mellett, ahhoz kapcsolódóan 6.600,- Ft földhivatali eljárási díj megfizetési kötelezettség is keletkezik az Önkormányzat oldalán.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.v.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt.v. 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. (I. 29.) számú határozata



A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

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

- a. a lakás vételára: 21.890.000,- Ft
- b. a vételárelőleg a vételár 20 %-a: 4.378.000,- Ft  
amelyből a foglaló a vételár 10 %-a: 2.189.000,- Ft
- c. a vételárelőleg kifizetésének határideje: az adásvételi szerződés aláírását követő 5 munkanap.
- d. a lakás birtokbaadásának határideje: az adásvételi szerződés aláírásától számított 30. nap.
- e. a vételárhátralék kiegyenlítésének határideje: a lakás birtokbaadását követő 5 munkanap.
- f. ajánlati kötöttség időtartama: a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. január 29. 2.) pont esetében: 2024. március 31.

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

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

Budapest, 2024. január 22.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.


LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

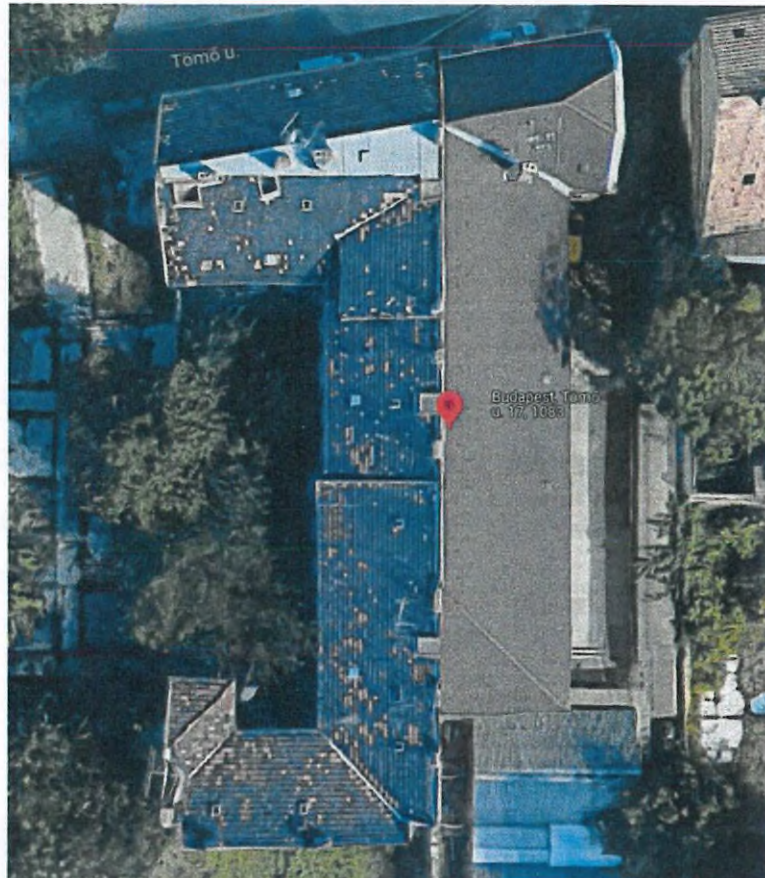
JÓVÁHAGYTA:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
JEGYZŐI JOGKÖRBE N ELJÁRÓ  
ALJEGYZŐ

  
SÁTYL BALÁZS  
A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



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



**Szakértő:**

*M. L.*

**Mózes László  
tartószerkezeti vezető tervező  
T- 01 2405, SZÉS1, SZÉS2  
építésügyi szakértő  
Magyar Mérnöki Kamara tagja**

*M. L.*  
7



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

**1. Előzmény és az épületek leírása**

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

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

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

Az acélgerendás vasaltlemezes szerkezet a földszinten teljes felületen dúcolt.



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

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





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



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



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

## 2. Helyszíni szemle

2022. június 30.-án helyszíni szemlét tartottunk.

## 3. Vizsgálatok:

- 3.1 A függőfolyosók állapota:

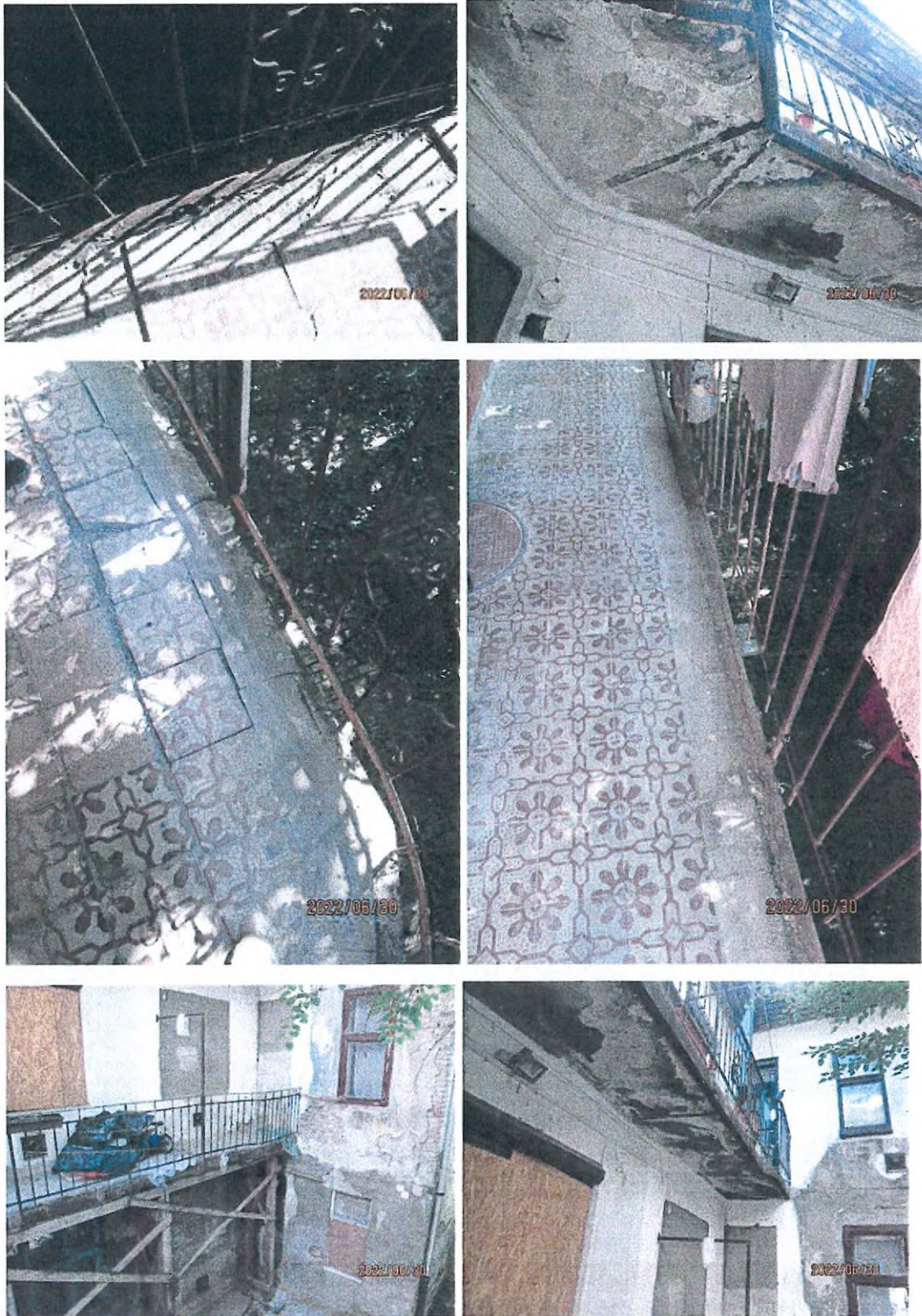
Közvetlen tartószerkezeti leszakadást jelentő állapotot még nem észleltünk, mert az alsó folyosó alá van támasztva. Vakolathullás, burkolat bomlás állandó jelenség. Az acélszerkezeteknél a rozsdásodások folyamatosan bontják a burkolatokat.





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



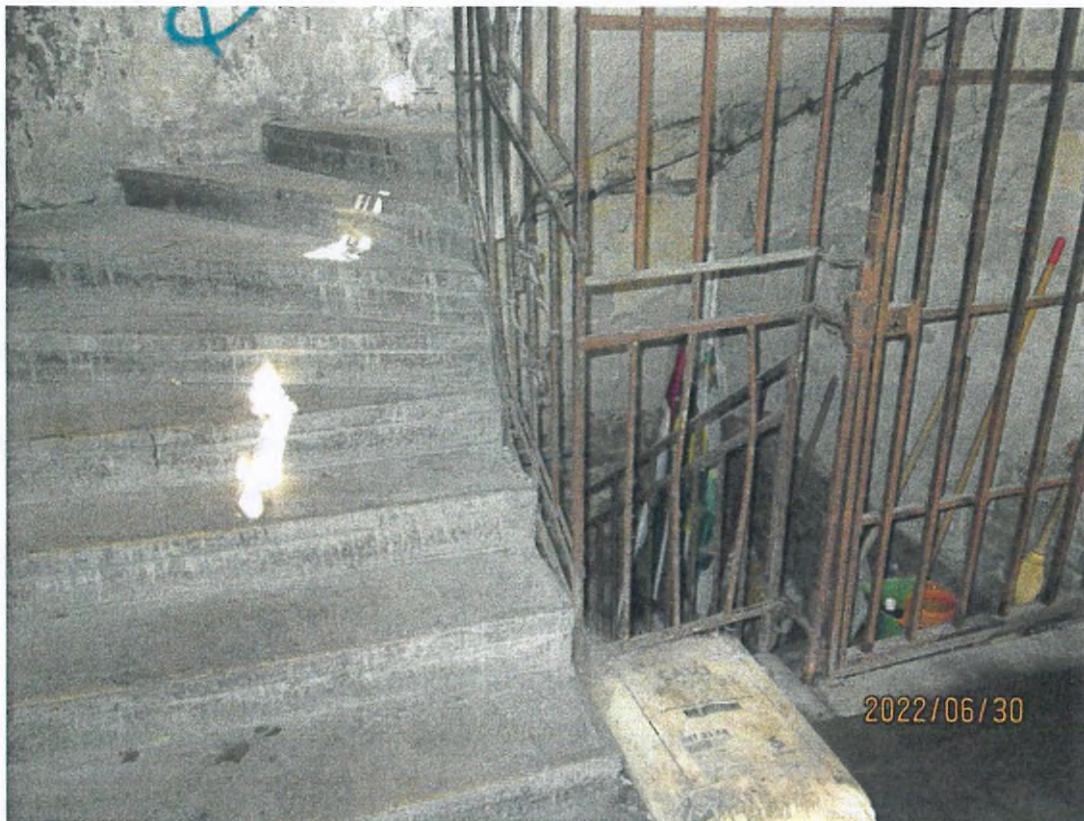


A dúcolt alsó folyosó védettséget biztosít, de a felső folyosó, a felületi bomlások miatt és a korlát bizonytalansága miatt veszélyes állapot alakul,



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

- 3.2 Lépcsőház.



Az 1. emeleti terület is hasonló állapotú.

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

- 3.3 A korábbi vizsgálatok ellenőrzése és értékelése:

- 📄 1997.04.28. - Tűzfal Állákonyság - dr. Szabó Lászlóné okl. mérnök.pdf
- 📄 2007.01.22. - fszt. 5. számú lakás dúcolása - Csúcs Éva okl. mérnök.pdf
- 📄 2008.10.12. - Épületszerkezetekről statika - Csúcs Éva okl. mérnök.pdf
- 📄 2010.03.27. - Független folyosó meglévő dúcolásának megerősítése - SZIL-ART Kft..pdf
- 📄 2011.10.12. - Független folyosó és fszt 5. sz lakás dúcolatának felülvizsgálata - SZIL-ART Kft..pdf
- 📄 2012.06.18. - Független folyosó és fszt. 4. sz. lakás dúcolási munkáinak átalakítása - SZIL-ART Kft..pdf
- 📄 2012.08.06. - Független folyosó dúcolatának megerősítése udvar süllyedés miatt - SZIL-ART Kft..pdf
- 📄 2012.09.09. - I. emelet 14. sz. lakás padozata alatti földem állapota - SZIL-ART Kft..pdf
- 📄 2013.02.10. - csapos fagerenda földem faanyagvédelmi szakvélemény - WN Építőmérnöki Kft..pdf
- 📄 2013.09.09. - lépcső - WNA BAU Kft..pdf



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

**Idézet a faanyag szakvéleményből:**

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Megállapítások

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



*A felső deszkázon megjelentek tönkremeneteli jelek.*

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



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

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

a feltett kérdésekre a válasz a következő:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budapest, 2022. július 13.







## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

## Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Tömő u.
HRSZ:	

## Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	<b>655.173 Ft/m<sup>2</sup></b>
Az ingatlan forgalmi értéke:	<b>19.000.000 Ft</b>
Az ingatlan likvidációs értéke:	<b>16.150.000 Ft</b>
Dátuma:	2022. november 3.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2022. november 8.

## Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	
Bérlő:	lakott

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

## \*Aktualizálás:

--	--

## \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	<b>754.827</b>	Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	<b>21.890.000</b>	Ft
Likvid forgalmi érték:	<b>18.610.000</b>	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. január 22.

*Bátfai László*  
Bátfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.







R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-926

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1083 Budapest, Tömő utca



szám alatti

hrsz-ú

lakás ingatlanról

---

Budapest, 2022. november

---

Független | Megbízható | Értékmérő

19

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-926
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Tömő utca 7.
Helyrajzi száma	: :
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Piaci érték meghatározása adásvételhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 655 173 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 668 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 338 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

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

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

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

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

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. november 3.

2022 NOV 08.



CFR-Vagyonertekelo Kft.  
106: Budapest József krt 69.  
Au szám 22771393-2-42  
www.cfr-ertekelo.com

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyonertekelo  
Nyilvantartasi szám: 1398/2006.



**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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: Piaci érték meghatározása adásvételhez történő felhasználásra.

**2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Tulajdonos, Ingatlanvagyon-értékelő

**3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA**

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Tömő utca .
Tulajdoni lap szerinti területe:	29,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

*II. rész:*

Tulajdonviszony: 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: III/1. Holtig tartó hasznélvezeti jog, jogosult: III/2. Elővásárlási jog az 1997.évi LXXVIII. törvény 25. §, 28. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 32/2001 (X.26.) sz. önkormányzati rendelet a 265557/1/2001/2001.11.27. számú beadvány rangsorában. Jogosult: VIII. Kerületi Önkormányzat.

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

**4. INGATLAN ISMERTETÉSE****4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

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

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

Tömegközlekedési eszközök:

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



## 4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

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

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

## Épület:

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

## Értékelt helyiségcsoport: lakás

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

Megjegyzés:



#### 4.3. Épületdiagnosztika

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

##### Ház:

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

##### Albetét:

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

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

##### Bérlői megjegyzés:

-

#### 4.4. Helyiségkimutatás

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

##### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva: {2022 Q4}

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.



**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállításai 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:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	668 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	338	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	22,58 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	6 320 000 Ft	, Hatmillió-háromszázhúszezer- Ft .



## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Tömő utca	VIII. ker., Leonardo	VIII. ker., Corvin köz	VIII. ker., Corvin- negyed	VIII. ker., Corvin- negyed	VIII. ker., Baross
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	29	35	28	31	26	30
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		26 900 000	26 900 000	29 000 000	19 500 000	24 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		691 714	864 643	841 935	675 000	735 000
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		1%	0%	0%	-1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	-5%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	-3%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció:		-9%	-20%	-20%	-6%	-13%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		630 843	689 985	676 916	637 200	640 920
Fajlagos átlagár:		655 173 Ft/m <sup>2</sup>				
Ingatlan becsült piaci értéke:		19 000 017 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		19 000 000 Ft				

## Összehasonlító adatok leírása:

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

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

19 000 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió- Ft .



**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

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

**Összehasonlító adatok leírása:**

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

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

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

17 520 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-ötszázhuszezer- Ft .



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	19 000 000 Ft	100%	19 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	17 520 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>19 000 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**19 000 000 Ft**

azaz, Tizenkilencmillió- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyongok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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 ingatlanhoz 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: **1083 Budapest, Tömő utca**

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

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. október 27.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2022. november 3.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
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"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8900004/342734/2022

2022.07.20

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület

helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Tömő utca

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés terület szobák száma  
m<sup>2</sup> egész/fél

vesztési hányad

tulajdoni forma

lakás

29

1

0

338/10000

onkormányzati

Bejegyző határozat: 998997/1999/

torló határozat: 357092/1/2003/03.11.14

lakás

29

1

0

338/10000

magán

Bejegyző határozat: 357092/1/2003/03.11.14

2. bejegyző határozat: 37499/1996/1996.01.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek

## II RESZ

hányad: 1/1 torló határozat: 128526/1996/1996.06.25

bejegyző határozat, érkezési idő: 212784/1993/1993.11.01

jogcím: eredeti felvétel 37499/1996/1996.01.12

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 212784/1993/1993.11.01

jogállás: társasháztulajdon

név: VIII. KER. KÖZMŰVÉSZET

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

1

torló határozat: 128526/1996/1996.06.25

tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 174260/1996/1996.09.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 128526/1996/1996.06.25

torló határozat: 174260/1996/1996.09.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név:

szül.:

a.név:

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Tömő utca 1

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 174260/1996/1996.09.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név:

szül.:

a.név:

cím:

## III RESZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/342734/2022

2022.07.20

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület

helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 174260/1995/1996.09.30

Holtig tartó használatvezetési jog

utalás: II /3/

jogosult:

név :

szül. :

a név :

cím :

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 207585/1/2003/03.06.17

Előválasztási jog

az 1997. évi. LXXVIII. törvény 25. §, 28. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 32/2001. (X.26.) sz. önkormányzati rendelet a 265557/1/2001/2001.11.27. számsz. beadvány rangsorában.

jogosult:

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 63493/1/2017/17.03.01

törelő határozat: 155487/1/2021/21.08.31

Végrehajtási jog 2 366 495 FT, azaz kétszázharminchárom ezerhatvanháromezer-négyezerhátszázötvenöt FT adótervezés és járuléki erejéig

NAV Kelet-Budapesti Adó- és Vámigazgatóság, Úgykezelő: 1899283601; Ikt. szám: 4903718642.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ ES VÁM HIVATAL

cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Széchenyi utca 2.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 179734/2/2019/19.11.07

törelő határozat: 101530/2/2020/20.05.21

Végrehajtási jog 46 890 FT, azaz negyvenháromezer-nyolcszázkilencven FT főkövetelés és

járuléki erejéig

391 V.1306/2019/10., közszolgáltatási szerződés jogcímen.

jogosult:

név: DÍJBESZEDŐ FAKTORHÁZ RTT

cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 107-109.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

ÜRES

Társasházakat képviselő  
Épületfenntartó és  
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.  
Wesselényi u. 41.

JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Tulajdonos		Tulajdonos	
4308-02-03	XU-SK/1		

98

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

B u d a p e s t , V I I I . t ö m ő u .

Hrsz: \_\_\_\_\_ tulajdonos: \_\_\_\_\_  
**JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT**  
**INGATLANFELKÉSZÍTÉSI IRODÁJA**  
 IRKATOSZÁM *1005-72* ERKEZES  
 ELINTÉZÉSI MELLÉKLET  
 HATÁRIDŐ  
 FICADO

Tartalom: Alapító okirat  
Műszaki dokumentáció



- 1 -

Budapest, VIII.ker. Tömő u. ingatlan

## TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT.

## I.

## ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat /Budapest, VIII. ker. Baross u.6-62/ meghívása alapján az URSI Társasházakat Képviseleti Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft./1077. Budapest Wesselényi u.41.sz./ mint meghívott az 1994.évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII.ker. ingatlanon, a helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Tömő u. sz. alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft./Budapest, VIII.ker. Őr 8./ kezelésében lévő lakóháziingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977.évi 11.sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1994/II.28./sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdoni ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

./.

- 7 -

II.

## KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

## 6.1/ Közös tulajdon.

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosának közös tulajdonába kerülnek a terület körülihez csatolt tervrajzban és műszaki leírásban felüntetett előbb felsorolt építészeti részek, berendezések és felszerelések az egyeztetett tölkökkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földrajzi és nem földrajzi tulajdonok a területen lévő burkolattal együtt.

II. Alapozás, falmenőfalak, a külső homlokzat és lépcsők, pillérek, köztéri fűdém, zárófalak kerülettel, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyéb közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapu, udvari kerítés.

IV. Lépcsőház lépcsőzettel, fűtőfolyosók és egyéb kialakított folyosók.

V. Az épületben lévő közüzemvezetékek:

- elektromos hálózat, a közüzemektől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- gázvezeték hálózat, a közüzemektől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
- vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.

..





- 8 -

12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12.szám-  
mal jelölt, a természetben az " " alatti  
előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, 2 szoba helyiségek-  
ből álló örök lakás, 52 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a köz-  
ös tulajdonból

606/10.000 hányad.

13./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13.szám-  
mal jelölt, a természetben az "1" "alatti  
konyha, előtér, WC, kamra, szoba helyiségekből álló örök-  
lakás, 42 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

500/10.000 hányad.

14./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14.szám-  
mal jelölt, a természetben az "1" "alatti  
konyha, előtér, WC, kamra, szoba helyiségekből álló örök-  
lakás, 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

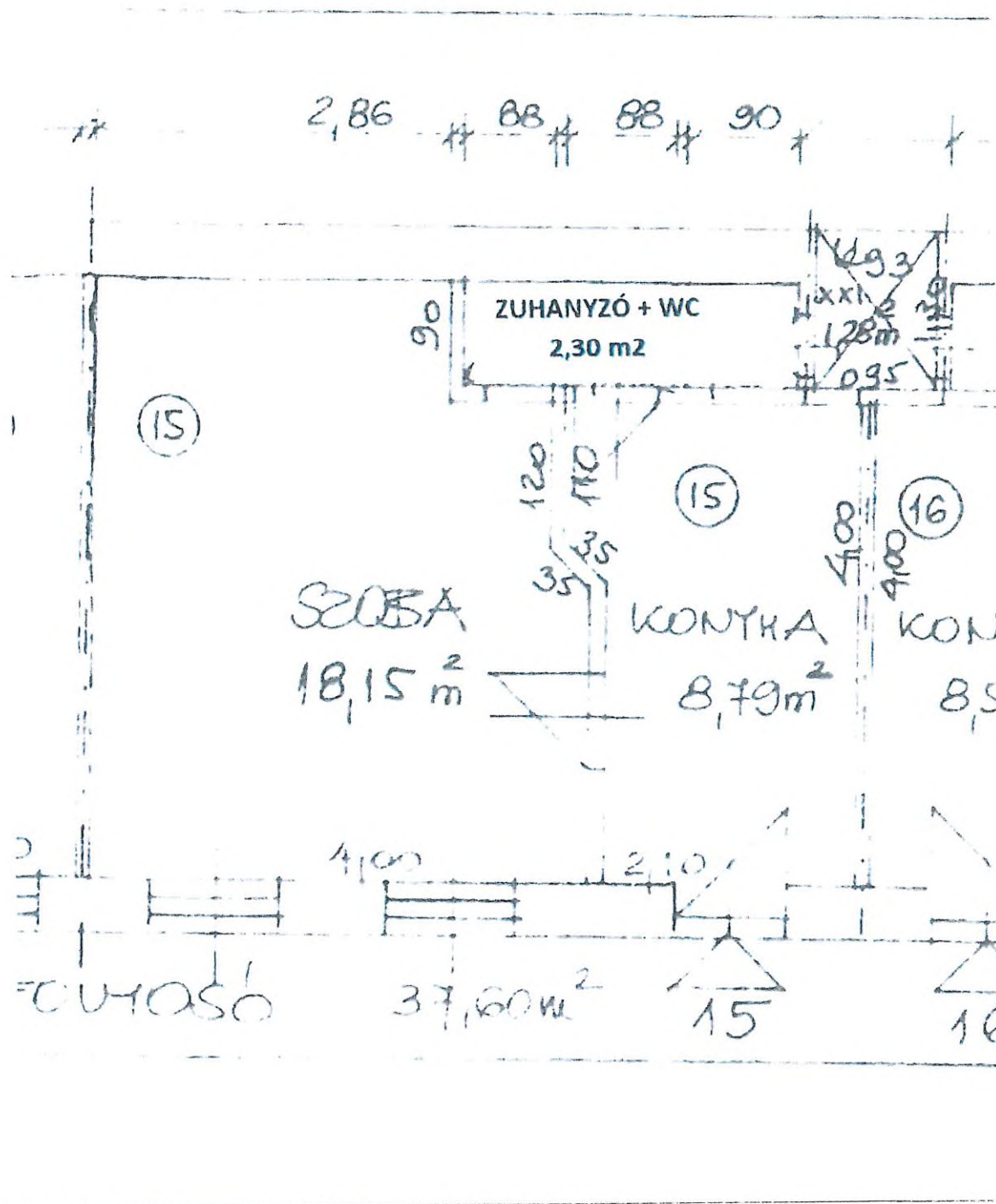
559/10.000 hányad.

15./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15.szám-  
mal jelölt, a természetben az "1" "alatti  
konyha, előtér, kamra, WC, szoba helyiségekből álló örök-  
lakás, 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

558/10.000 hányad.

./.

ALAPRAJZ





TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. társasház utcafronti bejárata





06. belső udvar



07. közlekedőfolyosó



08. konyha



09. konyha



10. szoba



11. szoba





12. zuhanyzó + WC



13. zuhanyzó + WC



14. gázkonvektor



15. villanybojler



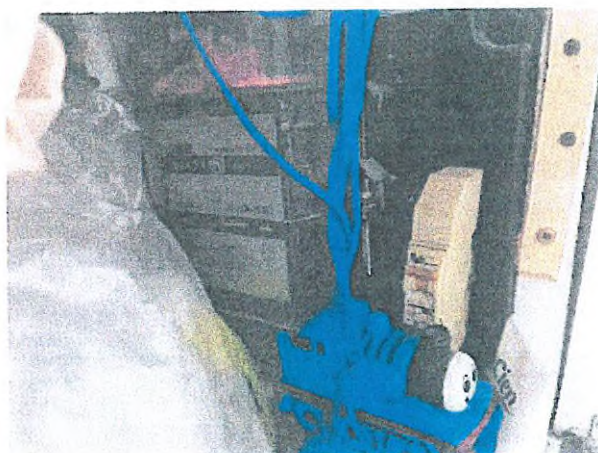
16. ablakszerkezet



17. vízóra



18. gázóra



19. villanyóra



3. sz. melléklet

LHÉ 145/2023. 12.25

**Mezei Irén**

**Feladó:** cs o <ocsp001@gmail.com>  
**Küldve:** kedd 2023. december 19 21:42  
**Címzett:** ertesites@jgk.hu; novaczkie@jgk.hu; szirtit@jgk.hu  
**Tárgy:** Ingatlan vételár elfogadása .



JGK - 0000966340

Tisztelt Nováczki Eleónora ,Mezei Irén!

Természetesen a tulajdonomban lévő : .hrsz.számú ingatlant szándékomban áll eladni az önök által felajánlott 21890 000ft vételárért.

20% előlegre tartok igényt és a maradék összeget kiköltözéskor,5 munkanapon belül utalják részemre .

A LHÉ/145-14/2023-as ügyirat számon kiküldött vételi ajánlat minden pontjával egyett érték,és ez úton elfogadom annak tartalmát.

Mielőbbi válaszukat várom.  
Üdvözlettel  
1084 BP. Tömő utca

Józan ész alapján a vételi ajánlat elfogadott.	
Érték: 21 890 000 Ft	
iktatás száma:	aktuális dátum:
2023 - 12 - 20	LHÉ/145-16/2023
ügyintéző:	
melléklet:	





# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

született ..... (születési helye és ideje: .....; anyja neve: .....; személyi azonosító jele: 1-....-.....; adóazonosító száma: .....; személyazonosító igazolvány száma .....; lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: .....; állandó lakcíme: .....) mint **eladó**

másrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök, a jogosultságot igazoló Közzolgálatási Szerződés 26514/2015. szám alatt csatolva) mint **vevő** (eladó és vevő együtt: Felek)

között az alábbiak szerint:

## 1. JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 Eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a Budapest VIII. kerület helyrajzi számmal jelzett, természetben a Budapest VIII., Tömő utca ..... szám alatti, 29 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, a hozzátartozó 338/10.000 tulajdoni hányaddal és az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.
- 1.2 A lakás 29 m<sup>2</sup> térmértékű 1 szobás, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 338/10.000 ingatlan tulajdoni illetőséggel együtt. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba 37499/1996/1996.01.12 számon bejegyzett Alapító okirat jelenleg is hatályban van.
- 1.3 Az ingatlan per-, széljegy- és tehermentes.
- 1.4 Vevő az ingatlant megtekintett, megismert állapotban vásárolja meg. Eladó kijelenti, hogy mindenre kiterjedően, teljeskörűen tájékoztatta vevőt, és kijelenti, hogy az ingatlannak semmiféle – általa ismert – rejtett hibája nincs.

## 2. ADÁSVÉTEL

- 2.1 Eladó ezennel per,- teher,- és igénymentesen, teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban eladja, vevő pedig – az 1993. évi LXXVIII. tv. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 66/2012. (XII. 13.) számú rendeletében foglaltak, illetve a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága .../2024. (.....) számú határozata alapján megveszi eladótól vétel jogcímén az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát.

## 3. VÉTELÁR

.....  
: eladó

.....  
vevő képviseletében Kovács Ottó

.....  
Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd



42

- 3.1 Az adásvétel tárgyát képező beköltözhető ingatlan közösen kialakított vételára: **21.890.000 Ft**, azaz **Huszonegymillió-nyolcszázkilencvenezer** forint.
- 3.2 Vevő a jelen adásvételi szerződés vevő és eladó általi aláírását követő 5 munkanapon belül **4.378.000 Ft**, azaz **Négymillió-háromszázhetvennyolcezer forint** vételár előleget fizet meg eladó ..... Bank .....rt-nél vezetett

.....-.....-.....

számú bankszámlaszámlájára, amelyből **2.189.000 Ft**, azaz **Kétmillió-száznyolcvankilencezer forint** foglalónak minősül, amely összeg a vételárba beszámít. Felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek a befizetéssel azonos összegben visszajár. Felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a foglaló teljes összege megfizetésre került.

- 3.3 Vevő a fennmaradó **17.512.000 Ft**, azaz **Tizenhétmillió-ötszáztizenkétezer** forint vételárhátralékot az 1. pontban körülírt lakás birtokbaadását követő 5 munkanapon belül fizeti meg eladó ..... Bank .....rt-nél vezetett

.....-.....-.....

számú bankszámlájára.

Eladó az e számlákra történő teljesítéseket saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

- 3.4 Vevő kijelenti, hogy a vételár egészét saját forrásból finanszírozza.

#### 4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

- 4.1 Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban („**Bejegyzési engedély**”) feltétlen, teljes, kizárólagos és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1. pontban meghatározott ingatlan tekintetében a teljes vételár megfizetését követően vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó a Bejegyzési engedélyt az ellenjegyző ügyvédnél, külön ügyvédi letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi, amelyet ellenjegyző ügyvéd minden további feltétel kikötése nélkül köteles vevő részére kiadni, illetve tulajdonjog bejegyzésére az illetékes földhivatali osztálynak benyújtani, amennyiben a teljes vételár eladónak maradéktalanul megfizetésre került.

.....  
eladó

.....  
vevő képviselőjében Kovács Ottó

.....  
Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd





- 4.2 Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés benyújtásra kerüljön az illetékes földhivatalhoz, azonban azzal a feltétellel, hogy Bejegyzési engedély vevőnek történő kiadásáig, azonban legfeljebb a jelen szerződésnek a földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónapig, a földhivatali eljárás függőben tartását kezdeményezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint.

## 5. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 5.1 Eladó a jelen okirat aláírását követő 30 napon belül köteles az ingatlan birtokát vevőre átruházni.
- 5.2 Vevő a jelen okirat aláírását követő 30 napon belül köteles az ingatlant birtokba venni, ennek elmaradása esetén a 31. napon felek az ingatlant vevő által birtokba vettnek tekintik. Vevő ettől az időponttól kezdődően viseli annak terheit, szedi hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is.
- 5.3 Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az ingatlanban felszerelt valamennyi közműmérő állását, amely mérőállásig valamennyi rezszi-, és közműködtséget az eladó viseli, míg ezen időponttól és mérőállásoktól kezdődően a hivatkozott rezszi-, és közműködtségeket vevő tartozik viselni. Vevő a birtok átruházást követő hónap első napjától fizeti a közös költséget. Eladó a birtokbaadás alkalmával átadja vevő részére a közműszolgáltatók által a közműszolgáltatások igénybevételeéről, valamint a közös képviselő által kiállított közös költség, valamint a társasház fennálló egyéb költségeik megfizetéséről szóló nullás igazolásokat.
- 5.4 Vevő a birtokátruházást követő 15 napon belül köteles a mérőórák átírásának ügyében eljárni. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy tudomásuk szerint az adásvételi szerződés megkötésének napján a közös költség mértéke vízárával 12.168 Ft/hó. Az itt megjelölt közös költség mértéke tájékoztató jellegű, annak mértéke a közgyűlés határozata alapján változhat, amelyet a közös képviselő ellátására feljogosított személy vagy szervezet kötelessége a tulajdonosokkal közölni.

## 6. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

- 6.1 A 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján eladó köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt vevő részére a birtokbaadás alkalmával, a birtokátruházásról szóló jegyzőkönyvben átadni.

## 7. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK ÉS EGYÉB NYILATKOZATOK

- 7.1 Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.
- 7.2 Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.
- 7.3 Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná, az ingatlannak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, a jelen jogügylet harmadik személy kielégítési alapját nem vonja el.

.....  
 eladó

.....  
 vevő képviselőjében Kovács Ottó

.....  
 Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd



44



- 7.4 Eladó kötelezettséget vállal arra, és szavatol azért, hogy a jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmilyen olyan intézkedést, amelynek következtében e jogi helyzet megváltozna, illetve amely azzal az eredménnyel jár, hogy az ingatlan tekintetében az ingatlan tulajdoni lapján bármilyen egyéb per, teher, illetve igény legyen bejegyezve és/vagy széljegyen feltüntetve. Amennyiben a jelen szerződés aláírását követően eladó bármilyen olyan intézkedést tesz, amely a jelen pontban meghatározott per-, teher-, és igénymentes jogi helyzeten változtatna, úgy ebben az esetben vevő jogosult az eladóhoz címzett és küldött egyoldalú jognyilatkozattal a jelen szerződéstől elállni.
- 7.5 Vevő az ingatlan esetleges hiányosságai címén az eladóval szemben semminemű igényt nem támaszthat. Vevő az ingatlan megtekintette, az ingatlanra vonatkozó műszaki tájékoztatást ismeri, tudja, hogy az épület teljes felújításban nem részesült, így bármely szemrevételezéssel nem észlelhető épülethiba kijavítása szükségessé válhat. Eladó nem szavatol az ingatlanok a tulajdoni lapon feltüntetett térmértékéért.
- 7.6 Vevő Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat, és a fennálló rendelkezések szerint ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs.

## 8. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 8.1 Felek illeték- és adófizetési kötelezettségeikkel tisztában vannak. Vevő 6.600 Ft földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetette. Vevő kéri az erről szóló számlát részére megküldeni.
- 8.2 Vevő tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál vevő kérelmezi, amelynek költségét vevő fizeti meg.
- 8.3 Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 73. § (1) b) pontja rendelkezése szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 8.4 Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény 25/A. § (1) ba) pontjának rendelkezése szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jog-szabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.
- 8.5 Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta őket, hogy személyazonosságuk és lakcímük igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adataik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének megállapítása céljából megkeresheti a személyi-adat- és lakcímnnyilvántartást, melyhez felek hozzájárulnak.
- 8.6 Felek tudomásul vették az ügyleti ingatlan tekintetében az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet alapján alkalmazandó kötelezettséget, amelynek értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő tulajdonosváltáskor. Felek megállapodnak, hogy a vizsgálatot vevő saját költségén végeztetni el, az abban foglaltakat tudomásul veszi. A felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: fázisonként 32 A-nél

.....  
 eladó

.....  
 vevő képviselőjében Kovács Ottó

.....  
 Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd





nem nagyobb névleges áramerősségű tűzvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

- 8.7 Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 8.8 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó, illetve a vonatkozó jogszabályok jelen szerződés aláírásának napján hatályos rendelkezései az irányadók.
- 8.9 Felek jelen okirat elkészítésével és a földhivatal előtti eljárással meghatalmazzák a **Hirsch Ügyvédi Irodát** (pc.: **1055 Budapest, Falk Miksa utca 12.**, /szh.: *1126 Budapest, Németvölgyi út 11./* irodavezető: Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd). Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- 8.10 Felek a fenti okiratot elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2024. év ..... hó ..... napján.

.....  
**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat**  
 vevő nevében eljáró  
**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**  
**Kovács Ottó**  
 igazgatósági elnök

**A jelen okiratot Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd (Hirsch Ügyvédi Iroda, pc.: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 12., KASZ: 36061959 /szh.: 1126 Budapest, Németvölgyi út 11./) készítettem és ellenjegyzem: Budapest, 2024. .... napján.**

Dr. ifj. Hirsch Tamás okiratkészítő ügyvéd

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Budapest, 2024. ....

.....  
 Hórich Szilvia  
 gazdasági vezető

.....  
 eladó

.....  
 vevő képviselőjében Kovács Ottó

.....  
 Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd



