



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
CSEPELI VÁROSGAZDA  
KÖZHASZNÚ NONPROFIT ZRT.  
VEZÉRIGAZGATÓ

## JAVASLAT

a Budapest XXI. kerület 201031/63/A/83 hrsz. alatt felvett, természetben a 1214 Budapest, Óvoda utca 6. 4. em. 13. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

Készítette: **Domokosné dr. Kósa Edit**  
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.  
Ügyvezető

Előterjesztő: **Trefán László**  
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.  
vezérigazgató

Az előterjesztés egyeztetve:  
egyeztető lap szerint

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
**dr. Villányi Dóra**  
aljegyző

Az előterjesztés leadva:  
2023. január 19.

SZEFOB ülés időpontja:  
2023. január 23.

## Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Fogytékosügyi Bizottság!

Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) meghatározott feltételekkel lehetővé teszi, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérlői bérleményüket megvásárolják. A Rendelet 3. § (2) bekezdése értelmében az egyes ingatlanok elidegenítésére vonatkozó döntés meghozatalára a Szociális, Egészségügyi és Fogytékosügyi Bizottság jogosult.

Pongrácz Kálmán András 2022. augusztus 10. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az általa bérelt, 1214 Budapest, Óvoda utca 6. 4. em. 13. szám alatti, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú, 1 db egész szobával rendelkező önkormányzati tulajdonú lakóingatlanra (hrsz. 201031/63/A/83). A beérkezett kérelmet a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megvizsgálta és megállapította, hogy a Rendelet 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feltételeknek megfelel. A lakás forgalmi értéke a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. §-ban foglaltak szerint értébecsléssel került megállapításra. A 2022.09.06. napján készült értébecslés értékállósága 2022.11.16. napján meghosszabbításra került. A Rendelet 12. §-a alapján az értébecslés díja a fizetendő vételárba beszámításra kerül. A Bérlő a Rendelet 9. §-a szerint megtett tájékoztatóban foglaltakat elfogadta.

A szóban forgó lakás bérletijogviszony-számításának kezdő napja 1990. június 29., idősebb Pongrácz Kálmán és Pongrácz Kálmánné bérlőtársak bérleti jogosultságának kezdetével. A bérlők gyermeke Pongrácz Kálmán András a lakcímet igazoló hatósági igazolványa szerint 2016. október 10. napjától lakik a lakásban. Pongrácz Kálmánné 2020. július 4. napján, idősebb Pongrácz Kálmán 2020. december 29. napján hunyt el, ezért Pongrácz Kálmán András jogviszonyfolytatásának kezdő időpontja 2020. december 30., a bérleti időtartam mindezeket figyelembe véve jelen esetben több, mint 30 év.

A Rendelet 13. § (1) bekezdés c) pontja szerint – tekintettel a Rendelet 13. § (2) bekezdésben foglaltak fennállására –, a vételár megállapításához a forgalmi

---

### 4. §

- (1) A bérlakásokra a bérlő, bérlőtárs, társbérlő (a továbbiakban együtt: bérlő) vételi szándéknyilatkozatot nyújthat be, amennyiben bérlő a szándéknyilatkozat benyújtásakor
- a) legalább 10 éve a bérlakás bérlője, vagy
  - b) legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni kívánt bérlakás bérlője és ezen bérleti jogviszonyát megelőzően a bérlakás korábbi bérlője befogadta és legalább 4 éven keresztül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett, vagy
  - c) bérleti jogát legalább 5 éve szociális bérlakás pályázaton nyerte el.

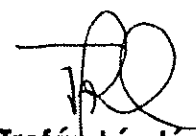
értéket 30 év feletti bérleti, használati időtartam esetén 30%-kal kell csökkenteni.

A Rendelet 14. §-a szerint további kedvezmény illeti meg a jogosultat a vételár első részletének nagyságától függően. Az első vételár-részlet nagyságához kapcsolódó kedvezmény a jogosult vállalásának függvényében az ingatlan adásvételi szerződésben kerül meghatározásra.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi táblázatban szereplő ingatlan elidegenítését és az adásvételi szerződés megkötését a határozati javaslat elfogadásával támogassa.

| Név                          | Cím<br>(Hrsz.)                                                                      | Forgalmi<br>érték<br>(HUF) | Jogelőd<br>bérleti<br>jogviszo-<br>nyának<br>kezdeté | Bérleti idő<br>utáni<br>kedvezm. | Vételár<br>(HUF) | Kezdő<br>részlet<br>(HUF) | Futam<br>-idő |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|---------------------------|---------------|
| Pongrácz<br>Kálmán<br>András | 1214<br>Budapest,<br>Óvoda<br>utca 6. 4.<br>em. 13.<br>hrsz.:<br>201031/6<br>3/A/83 | 23.400.000                 | 1990. június<br>29.                                  | 30%                              | 16.380.000       | 8.190.000                 | 15 év         |

Budapest, 2023. január 19.



**Trefán László**  
vezérigazgató

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Mellékletek:

1. számú melléklet Egyeztető lap
2. számú melléklet Vételi szándéknyilatkozat
3. számú melléklet Értékbecslés, Tulajdoni lap
4. számú melléklet Értékbecslés értékállósági nyilatkozat
5. számú melléklet Elfogadó nyilatkozat

### **Határozati javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete Szociális, Egészségügyi és Fogymatékossügi Bizottsága úgy dönt, hogy Pongrácz Kálmán András (szigsz.: ██████████ szül. hely, idő: ██████████) anyja neve: ██████████ részére a 201031/63/A/83 hrsz-ú, természetben a 1214 Budapest, Óvoda utca 6. 4. em. 13. szám alatti, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú, 1 db egész szobával rendelkező önkormányzati tulajdonú bérlakást elidegeníti az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szoló 19/2019.(XII.4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § és 14. §-ában meghatározott kedvezményekkel csökkentett vételáron. A jogosult előzetes nyilatkozata szerint a vételárát 8.190.000,-Ft induló részlet befizetésével, a fennmaradó vételár-hátralékot pedig részletekben, 15 év futamidő alatt kívánja megfizetni. A vevő a saját, valamint jogelődjének egybeszámított 32 éves bérlati jogviszonyára tekintettel 30% kedvezményre, az előzetes nyilatkozatában megjelölt első részlet összegére tekintettel pedig a Rendelet 14. § b) pontban foglaltak alapján 7% forgalmiérték-csökkentés kedvezményre jogosult. Az adásvételi szerződéssel a vételárkedvezményre tekintettel, annak erejéig első ranghelyen 5 évig terjedő időtartamra a Rendelet 19. (1) bekezdése alapján, továbbá a részletfizetésre tekintettel a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járuléka erejéig második ranghelyen a Rendelet 19. § (2) bekezdése alapján az illetékes földhivatal nyilvántartásában az elidegenített ingatlanra az önkormányzat javára jelzálogjogok, illetve azok biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmak kerülnek alapításra az önkormányzat javára.

Az adásvételi szerződés megkötésére a vevőnek 2023. március 15. napjáig van lehetősége. Amennyiben ezen idő alatt a jogosult hibájából hiúsul meg a szerződéskötés, a hozzájárulás hatályát veszti.

A Szociális, Egészségügyi és Fogymatékossügi Bizottság felkéri a feladat ellátásáért felelős gazdasági társaságot az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos teendők előkészítésére.

**Határidő:** 2023. március 15.

**Felelős:** Borbély Lénárd polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** a feladat ellátásáért felelős gazdasági társaság vezető tisztségviselője

A határozati javaslatok elfogadásához a Szociális, Egészségügyi és Fogymatékossügi Bizottság **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

## EGYEZTETŐ LAP

a Budapest 201031/63/A/83 hrsz. alatt felvett, természetben a 1214 Budapest,  
Óvoda utca 6. 4. em. 13. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás  
elidegenítésére

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Sziráki Bernadette  
jogi csoportvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

Budapest, 2023. január 19. "....."

  
dr. Sziráki Bernadette  
jogi csoportvezető

ÉRKEZETT

2022 AUG 12.

11089/2 1622/45  
Iktatószám  
Dátum

2022 AUG 12.

1. számú függőlegesen

Előlekklet

szervezeti egység

1622/45

száma

8118

1622/45

1622/45

1622/45

1622/45

1622/45

1622/45

1622/45

1622/45

1622/45

1622/45

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT  
Önkormányzati bérlet megvásárlására

Alulírott(ak) TONGRÁCE KÁLMÁN ANDRÁS (személyi azonosító adatok)  
bejelentem/bejelentjük vételi szándékunkat az alábbi önkormányzati tulajdonú  
ingatlanra:

(irányítószám) Budapest, ÓBUDA utca 6 szám 10 em. 13 ajtó 1.

A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó nyilatkozik<sup>1</sup>, hogy

- a) legalább 10 éve a bérlet bérletje, vagy  
b) legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni kívánt bérlet  
bérletje és ezen bérlet jogviszonyát megelőzően a bérlet korábbi bérletje  
befogadta és legalább 4 éven keresztül a bérlet beadó írásbeli  
hozzájárulásával a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhelyet  
rendelkezett, vagy  
c) bérlet jogát legalább 5 éve szociális bérlet pályázaton nyerte el vagy  
d) legalább 10 éven keresztül a bérlet beadó írásbeli hozzájárulásával a lakásban  
lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhelyet rendelkezett vagy  
e) a korábban szükséglakásként hasznosított és megüresedett bérlettel  
szomszédos – közös fallal rendelkező – ingatlan tulajdonosa vagy  
f) a műszaki szakvélemény alapján gazdaságosan fel nem újítható üres  
bérlettel szomszédos – közös fallal rendelkező – ingatlan tulajdonosa.

2. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó nyilatkozik, hogy<sup>2</sup>

- a) az ingatlant a vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó vásárolja meg vagy  
b) az ingatlant a vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó egyeneságbeli rokona,  
örökbefogadott gyermeke vásárolja meg.

3. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó nyilatkozik, hogy a 2. b) pont szerinti esetben  
haszonélvezeti jogot fenntart:<sup>3</sup>

- a) igen  
b) nem

4. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó kijelenti, hogy ezen nyilatkozat tartalmát a  
bérlet társával/társbérletjével ismertette, azt közösen több példányban, személyenként  
kiöltve nyújtják be, vagy a vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó csatolja a  
bérlet társ/társbérlet jelen nyilatkozat önálló benyújtásához történő hozzájáruláshoz.

5. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárul, hogy  
a forgalmi értébecslés költségét megelőlegezi, valamint tudomásul venni, hogy  
amennyiben az adósvétel nem jön létre, úgy ezen költséget elveszti.

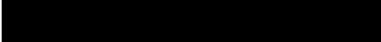
Budapest, 2022 év 08 hó 10 nap.

Tisztelettel:



bérlet

.....  
bérlet társ

Telefonszám: 

<sup>1</sup> Megfelelő aláhúzendó.

<sup>2</sup> Megfelelő aláhúzendó.

<sup>3</sup> Megfelelő aláhúzendó.

[ E · X · A · D · U · S ]  
Szakértői Társaság  
6000 Kecskemét, Őz u. 25. / 1142 Budapest, Miskolci u. 124.

---

Budapest, XXI. ker. Óvoda u. 6. IV/13. szám alatti

Lakás

Forgalmi értékbecslése

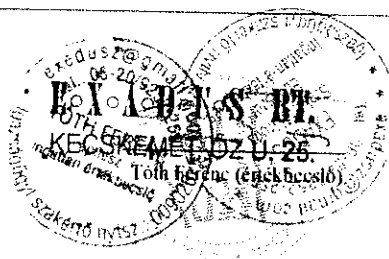
### Összefoglaló adatlap

|                                             |                        |                                             |                                                                                                  |
|---------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Megbízás kelte:                             | 2022.08.29.            | Szemle időpontja:                           | 2022.09.05.                                                                                      |
| Értékbecsítő társaság:                      | EXADUS Bt.             | Szemlét végezte:                            | Tóth Ferenc / EXADUS Bt.                                                                         |
| Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: | /I-G/14/2010<br>009250 | Értékbecsítő:                               | Tóth Ferenc IVÉK-17/2010                                                                         |
|                                             |                        | Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: | 009026                                                                                           |
| Cím: 1214 Budapest, Óvoda u. 6. IV/13.      |                        | Megrendelő:                                 | Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.                                                      |
| Hrsz. 201031/63/A/83                        |                        | Címe:                                       | 1215 Budapest, Katona J. u. 62-64                                                                |
| Település rangja: főváros                   |                        | Tulajdonos:                                 | Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata                                                          |
| Település lakosainak száma: 1 723 386       |                        | Címe:                                       | 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.                                                                |
| Ingatlan jellemzői                          |                        | Ingatlan típusa Lakás                       |                                                                                                  |
| Ingatlan fajtája:                           | Lakás                  | Ingatlan mérete a tulajdoni lapon:          | 34 m2                                                                                            |
| Építés éve:                                 | 1986                   | Ingatlan eszmei hányada a tul. lapon:       | 34/6504                                                                                          |
| Vizsgált tulajdoni hányad:                  | Ingatlan 1/1 aránya    | Szoba száma:                                | 1 db                                                                                             |
| Fekvése:                                    | Belterület             |                                             |                                                                                                  |
| Megközelítése:                              | Közepes                |                                             |                                                                                                  |
| Közterület minősége:                        | Aszfaltút              |                                             |                                                                                                  |
| Építési mód:                                | Paneles                | Komfort fokozata:                           | összskomfortos                                                                                   |
| Kialakítás:                                 | Közepesnél rosszabb    |                                             |                                                                                                  |
| Alaprajz:                                   | Átlagos                |                                             |                                                                                                  |
| Építési állapot:                            | Közepes                | Lakások száma a társasházban:               | 112 db                                                                                           |
| Értékesíthetőség:                           | Kínálati túlsúly       | Értékelő feladata:                          | Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából. |

**Ingatlan forgalmi értéke átlagos műszaki állapotban: 23 400 000 Ft**

**Ingatlan forgalmi értéke jelenlegi műszaki állapotban: 22 200 000 Ft**

Budapest, 2022.09.06.





### **Előzmények**

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat a 1214 Budapest, Óvoda u. 6. IV/13. szám alatti 201031/63/A/83 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

### **Szakértői vizsgálat módszere**

Az ingatlant 2022. szeptember hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai és műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és a társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat 2022.03.08.

A TEGOVA és EVS előírásai alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

### **Korlátozó feltételek**

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.
- Az értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult.
- Az értékbecslés kizárólag a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel –természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütközésben, vagy a Ptk. szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon,

---

vagy az épületben, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.

- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
- A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
- Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részleghajlástól mentes következtetései.
- Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
- Az értékbecslés érvényességi ideje: 90 nap.
- Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.
- A helyiségek területének helyszínen történő ellenőrzése a BOSCH PLR 50-es típusú lézeres készülékkel történt.

Az értékelés időpontja 2022. szeptember hó, a közgazdasági, jogi feltételek és a piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

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

[ E · X · A · M · P · L · U · S ]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. / 1142 Budapest, Miskolci u. 124.

## INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

|                                                           |                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Az ingatlan valós címe:                                   | 1214 Budapest, Óvoda u. 6. IV/13.                                                                                                               |
| Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:            | 1214 Budapest, Óvoda u. 6. IV/13.                                                                                                               |
| Ingatlan hrsz. és megnevezése:                            | 201031/63/A/83 hrsz. Lakás                                                                                                                      |
| Ingatlan a tulajdoni lapon mérete:                        | 34 m <sup>2</sup>                                                                                                                               |
| Eszmei hányada a tulajdoni lapon:                         | 34/6504                                                                                                                                         |
| Szoba szám:                                               | 1 db                                                                                                                                            |
| Lakások száma a társasházban:                             | 112 db                                                                                                                                          |
| Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk: | Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata<br>1/1-ed tulajdoni hányad                                                                              |
| Ingatlanon bejegyzett széljegyek                          | Bejegyzést nem tartalmaz                                                                                                                        |
| Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek                     | Bejegyzést nem tartalmaz                                                                                                                        |
| Tulajdoni lap dátuma:                                     | 2022.03.08.                                                                                                                                     |
| Helyszíni szemle dátuma:                                  | 2022.09.02.                                                                                                                                     |
| Település közigazgatási rangja                            | Főváros                                                                                                                                         |
| Település lakosainak száma:                               | 1 723 386 fő (2021 KSH adat)                                                                                                                    |
| Település leírása és megközelítése Magyarországon:        | Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részén, a Duna mentén fekszik.                                                           |
| Ingatlan megközelítése a településen:                     | Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, az Óvoda utcában helyezkedik el.                                                                    |
| Városrész:                                                | Csillagtelep                                                                                                                                    |
| Közlekedési eszközök:                                     | Autó, busz                                                                                                                                      |
| Hasznosítás jelenlegi formája                             | Lakás                                                                                                                                           |
| Környezetszennyezés:                                      | Nem rendelkezünk kellő szakismerettel ebben a kérdésben, így nem tudunk nyilatkozni az esetleges környezeti kár ingatlanra vonatkozó hatásáról. |
| Közművek:                                                 | Víz : kiépített vezetékes vízhálózat<br>Áram: kiépített hálózat, önálló mérő<br>Gáz: nincs<br>Csatorna: kiépített csatorna hálózat              |

## Lakás bemutatása

|                                |                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Az épület becsült építési éve: | Helyszíni szemlén kapott tájékoztatás szerint 1986-ban, de pontos időpont nem ismert   |
| Alapozás, szigetelés:          | Vb. alap, bitumenes szigetelés                                                         |
| Felmenő falazat:               | Vb. panel                                                                              |
| Födémek:                       | Vb.                                                                                    |
| Tetőszerkezet, héjalás:        | Lapostető, bitumenes lemez                                                             |
| Külső felületek:               | Vb. panel                                                                              |
| Belső felületek:               | Festett, burkolt, tapétázott felület                                                   |
| Nyílászáró szerkezetek:        | Műanyag ablak hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel<br>Fa bejárati ajtó<br>Fa belső ajtók |
| Padlóburkolatok:               | PVC                                                                                    |
| Közművesítettség:              | Víz, villany, csatorna                                                                 |
| Fűtési rendszer:               | Távfűtés                                                                               |

[ E · X · A · M · P · L · E ]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. / 1142 Budapest, Miskolci u. 124.

|                     |          |                 |
|---------------------|----------|-----------------|
| Használati melegvíz | Távhő    |                 |
| Hűtés:              | Klíma    |                 |
| Riasztó:            | Nincs    |                 |
| Mérőóra:            | Víz:     | felszerelt mérő |
|                     | Villany: | felszerelt mérő |
|                     | Gáz:     | nincs           |

Rövid szöveges értékelés:

Budapest XXI. kerületében, az Óvoda utcában áll a hat szintes (pince, fsz., 4 em.) panelház. Környezetében hasonló épületek állnak. Buszmegálló 50 m-en, iskola, óvoda 800 m, orvosi rendelő 300 m-en belül található. A tulajdoni lapon a cím fel van tüntetve. Az épület nyolc lépcsőházból áll. A vizsgált lakás középső lépcsőházban, a 4. emeleten lévő egység. A lakás helyiségei: előszoba, konyha, fürdőszoba, szoba. Szoba, konyha DNY-i irányba tájoltak. Nyílászárók: műanyag ablakok hőszigetelt üvegezéssel, redőnnel, fa bejárati ajtó, fa belső ajtók. Burkolatok: laminált parketta. Fűtés: távfűtés, melegvíz: távhő. Mérőóra: víz, villany. Falak felülete: csempe, festés. Összbenyomás közepes.

Bérlők által végzett munkák

2014-ben klíma felszerelése.

1993. évi LXXVIII. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény 13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani.

A megrendelőtől kapott szóbeli tájékoztatás szerint nincs külön megállapodás a költségek viseléséről. Az értébecslés tárgyát képező ingatlan szociális helyzet alapján bérbe adott ingatlan. A bérbeadó a hatályos rendeletet úgy értelmezi, hogy a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselése a bérlő feladata. Az esetleges ilyen költségek utólagos elszámolására nincs módja a bérlőnek a bérbeadó felé. Ezen információ figyelembe vételével végeztük el az ingatlan érték meghatározását.

---

### **Komfortfokozat megállapítása**

A komfortfokozatot a 1993. évi LXXVIII. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény határozza meg. A törvény 91/A. §. 1. pontjában, az értelmező rendelkezések rész írja le a komfortfokozatba sorolás feltételeit. A törvény szerint *Lakás* az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- a) helyiségei;
- b) közművesítettsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

Az 1993. évi LXXVIII. tv. 91/A. §. 2. pontja szerint **Összkomfortos** az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbövílettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
- c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és
- d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

A hivatkozott törvény alapján a vizsgált lakás **összkomfortos követelmény** fokozatnak felel meg.

**Helyiségkönyv****Redukált alapterület fogalma**

A különböző újraelőállítási költséggel megvalósítható, illetve eltérő hasznosságú épületrészek területét a fajlagosan legértékesebb részekkel egyenértékű alapterületre számítjuk át.

| <b>Helyiségkönyv</b>                                                    |                                        |                  |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Megnevezés</b>                                                       | <b>Alapterület<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>korrekció</b> | <b>Redukált<br/>alapterület<br/>(m<sup>2</sup>)</b> |
| előszoba                                                                | 4,58                                   | 100%             | 4,58                                                |
| szoba                                                                   | 5,02                                   | 100%             | 5,02                                                |
| fürdőszoba                                                              | 2,76                                   | 100%             | 2,76                                                |
| szoba-konyha                                                            | 21,26                                  | 100%             | 21,26                                               |
| Összesen                                                                | 33,62                                  |                  | 33,62                                               |
| Tulajdoni lapon feltüntetett méret                                      |                                        |                  | <b>34,00</b>                                        |
| A felmért terület és a tulajdoni lapon feltüntetett méret és különbsége |                                        |                  | 0,38                                                |

Értékelésnél a tulajdoni lapon szereplő mérettel számoltunk.

---

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelvei, valamint a **MAISZ** által összeállított értékelési sztenderdek alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszerszertől mentesen.

A megbízónk kérésére általános átlagos és a vizsgált ingatlan helyszíni szemlén megismert műszaki állapotra történt érték meghatározás.

Az átlagos műszaki állapot alatt, mint fogalom alatt a következőket értettük: az ingatlan használatba vételi engedélyétől kezdődően folyamatosan átlagos rendeltetésszerű használattal igénybevett, átlagosan karbantartott és javított. Az épület és lakás átlagos elhasználódási időtartam alatt az egyes szükségessé váló cserék vagy javítások elvégzésre kerültek.

Az ingatlan forgalmi értékét az ingatlan típusára való tekintettel az összehasonlító adatok módszerével határoztuk meg.

### **Piaci összehasonlító adatok**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést alkalmaztuk. Módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával határozza meg az ingatlan értékét.

### Módszer fő lépesei:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg. A 2014 decembertől tartó áremelkedési folyamat miatt az ár megállapításhoz a szakértő kínálati adatot is alkalmazott az adásvételi szerződéses adatok mellett.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vetettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem a következő szempontokat:
  - Műszaki szempontok

---

*/műszaki állapot, gépészeti megoldások, stb./*

- Építészeti szempontok */alapterület, belső elrendezés, komfort fokozat, stb./*
  - Használati szempontok  
*/felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetésszerű használat, stb./*
  - Telek adottságai */telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb./*
  - Infrastruktúra */közű ellátottság, egyéb közű /*
  - Környezeti szempontok */útburkolat, alapellátási intézmények távolsága, tömegközlekedési megállók távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb./*
  - Alternatív hasznosítás szempontjai */funkcióváltásra való alkalmasság, stb./*
  - Jogi szempontok */tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb./*
  - Hatósági előírások
  - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan lévő felépítmények összesített redukált alapterületének szorzataként jött létre.

## PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Ingatlan környezete
- Épület műszaki állapota
- Lakás műszaki állapota
- Ingatlanpiac helyzete



## PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

## ÁTLAGOS ÁLLAPOTRA

|                                                  | <i>adásvétel</i>           | <i>adásvétel</i>            | <i>kínálat</i>              |
|--------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Elhelyezkedés</i>                             | 1214 Budapest,<br>Bánya u. | 1214 Budapest,<br>Reggel u. | 1214 Budapest,<br>Reggel u. |
| <i>Leírás</i>                                    | lakás                      | lakás                       | lakás                       |
| <i>Alapterület redukált</i>                      | 34                         | 34                          | 34                          |
| <i>Szoba szám:</i>                               | 1                          | 1                           | 1                           |
| <i>Építés éve:</i>                               | 1982                       | 1986                        | 1982                        |
| <i>Felújítás év:</i>                             | 2010                       | 2000                        | 2021                        |
| <i>építési mód:</i>                              | paneles                    | paneles                     | paneles                     |
| <i>minősége</i>                                  | felújított                 | felújított                  | felújított                  |
| <i>Ár:</i>                                       | 23 000 000 Ft              | 20 600 000 Ft               | 29 900 000 Ft               |
| <i>Idő:</i>                                      | 2022                       | 2021                        | 2022                        |
| <i>forrás</i>                                    | NAV Illetékhivatal         | NAV Illetékhivatal          | ingatlan.com/32946005       |
| <i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i>                   | 676 471                    | 605 882                     | 879 412                     |
| <i>Alapterület eltérés</i>                       | 100%                       | 100%                        | 100%                        |
| <i>Korrekciók</i>                                |                            |                             |                             |
| <i>kínálat</i>                                   | 0%                         | 0%                          | -5%                         |
| <i>eltelt idő ingatlanpiaci hatása</i>           | 0%                         | 10%                         | 0%                          |
| <i>elhelyezkedés</i>                             | 0%                         | 0%                          | 0%                          |
| <i>alapterület eltérés</i>                       | 0%                         | 0%                          | 0%                          |
| <i>komfort fokozat eltérés</i>                   | 0%                         | 0%                          | 0%                          |
| <i>közműellátottság</i>                          | 0%                         | 0%                          | 0%                          |
| <i>minőségi színvonal</i>                        | 0%                         | 0%                          | -15%                        |
| <i>trafóállomás közelsége</i>                    | 0%                         | 0%                          | 0%                          |
| <i>épületen belüli elhelyezkedés</i>             | -1%                        | -1%                         | 4%                          |
| <i>Összes korrekció</i>                          | -1%                        | 9%                          | -16%                        |
| <i>Korrigált fajlagos érték:</i>                 | 669 706                    | 660 412                     | 738 706                     |
| <i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)</i> | 689 608 Ft/m2              |                             |                             |
| <i>Alapterület (m2)</i>                          | 34,00 m2                   |                             |                             |
| <i>Forgalmi érték (Ft)</i>                       | 23 446 667 Ft              |                             |                             |
| <i>Forgalmi érték kerekítve (Ft)</i>             | <b>23 400 000 Ft</b>       |                             |                             |

## VIZSGÁLT LAKÁS ÁLLAPOTÁRA

|                                                  | <i>adásvétel</i>           | <i>adásvétel</i>            | <i>kínálat</i>              |
|--------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Elhelyezkedés</i>                             | 1214 Budapest,<br>Bánya u. | 1214 Budapest,<br>Reggel u. | 1214 Budapest,<br>Reggel u. |
| <i>Leírás</i>                                    | lakás                      | lakás                       | lakás                       |
| <i>Alapterület redukált</i>                      | 34                         | 34                          | 34                          |
| <i>Szoba szám:</i>                               | 1                          | 1                           | 1                           |
| <i>Építés éve:</i>                               | 1982                       | 1986                        | 1982                        |
| <i>Felújítás év:</i>                             | 2010                       | 2000                        | 2021                        |
| <i>építési mód:</i>                              | paneles                    | paneles                     | paneles                     |
| <i>minősége</i>                                  | felújított                 | felújított                  | felújított                  |
| <i>Ár:</i>                                       | 23 000 000 Ft              | 20 600 000 Ft               | 29 900 000 Ft               |
| <i>Idő:</i>                                      | 2022                       | 2021                        | 2022                        |
| <i>forrás</i>                                    | NAV Illetékhivatal         | NAV Illetékhivatal          | ingatlan.com/32946005       |
| <i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i>                   | 676 471                    | 605 882                     | 879 412                     |
| <i>Alapterület eltérés</i>                       | 100%                       | 100%                        | 100%                        |
| <i>Korrekciók</i>                                |                            |                             |                             |
| <i>kínálat</i>                                   | 0%                         | 0%                          | -5%                         |
| <i>eltelt idő ingatlanpiaci hatása</i>           | 0%                         | 10%                         | 0%                          |
| <i>elhelyezkedés</i>                             | 0%                         | 0%                          | 0%                          |
| <i>alapterület eltérés</i>                       | 0%                         | 0%                          | 0%                          |
| <i>komfort fokozat eltérés</i>                   | 0%                         | 0%                          | 0%                          |
| <i>közműellátottság</i>                          | 0%                         | 0%                          | 0%                          |
| <i>minőségi színvonal</i>                        | -5%                        | -5%                         | -20%                        |
| <i>trafóállomás közelsége</i>                    | 0%                         | 0%                          | 0%                          |
| <i>épületen belüli elhelyezkedés</i>             | -1%                        | -1%                         | 4%                          |
| <i>Összes korrekció</i>                          | -6%                        | 4%                          | -21%                        |
| <i>Korrigált fajlagos érték:</i>                 | 635 882                    | 630 118                     | 694 735                     |
| <i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)</i> | 653 578 Ft/m2              |                             |                             |
| <i>Alapterület (m2)</i>                          | 34,00 m2                   |                             |                             |
| <i>Forgalmi érték (Ft)</i>                       | 22 221 667 Ft              |                             |                             |
| <i>Forgalmi érték kerekítve (Ft)</i>             | <b>22 200 000 Ft</b>       |                             |                             |

A megállapított forgalmi érték a szakértő által feltételezett műszaki állapot figyelembe vételével lett meghatározva. Az érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Amennyiben az ingatlant karbantartják, az átlagos elhasználódást, az ingatlan földrajzi helyzetét, használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum fél évig megőrzi reálértékét.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

## **Mellékletek**

Tulajdoni lap

Településtérkép

Alaprajz

Fotók

V/T-26/2022

ALT/3031-1/2022

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/119169/2022

2022.03.08

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 201031/63/A/83 helyrajzi szám

1214 BUDAPEST XXI.KER. Óvoda utca 6. 4. emelet. ajtó:13.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás      | 34            | 1 0                       | 34/6504       | Állam           |

Bejegyző határozat: 999993/1999/

2. bejegyző határozat: 193378/1993/1993.09.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott Relyikégek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 305528/1/2005/05.10.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 193378/1993/1993.09.15

törölő határozat: 305528/1/2005/05.10.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

4. hányad: 0/1 törölő határozat: 305528/1/2005/05.10.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 193378/1993/1993.09.15

törölő határozat: 305528/1/2005/05.10.03

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: XXI.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1215 BUDAPEST XXI.KER. Katona J. utca 62-64

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat:

bejegyző határozat, érkezési idő: 305528/1/2005/05.10.03

törölő határozat:

jogcím: 1991. évi LXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 305528/1/2005/05.10.03

jogcím: 1991. évi LXXIII. tv. 1. §

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 tulajd

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/119169/2022

2022.03.08

BUDAPEST XXI. KER.

Belterület 201031/63/A/83 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

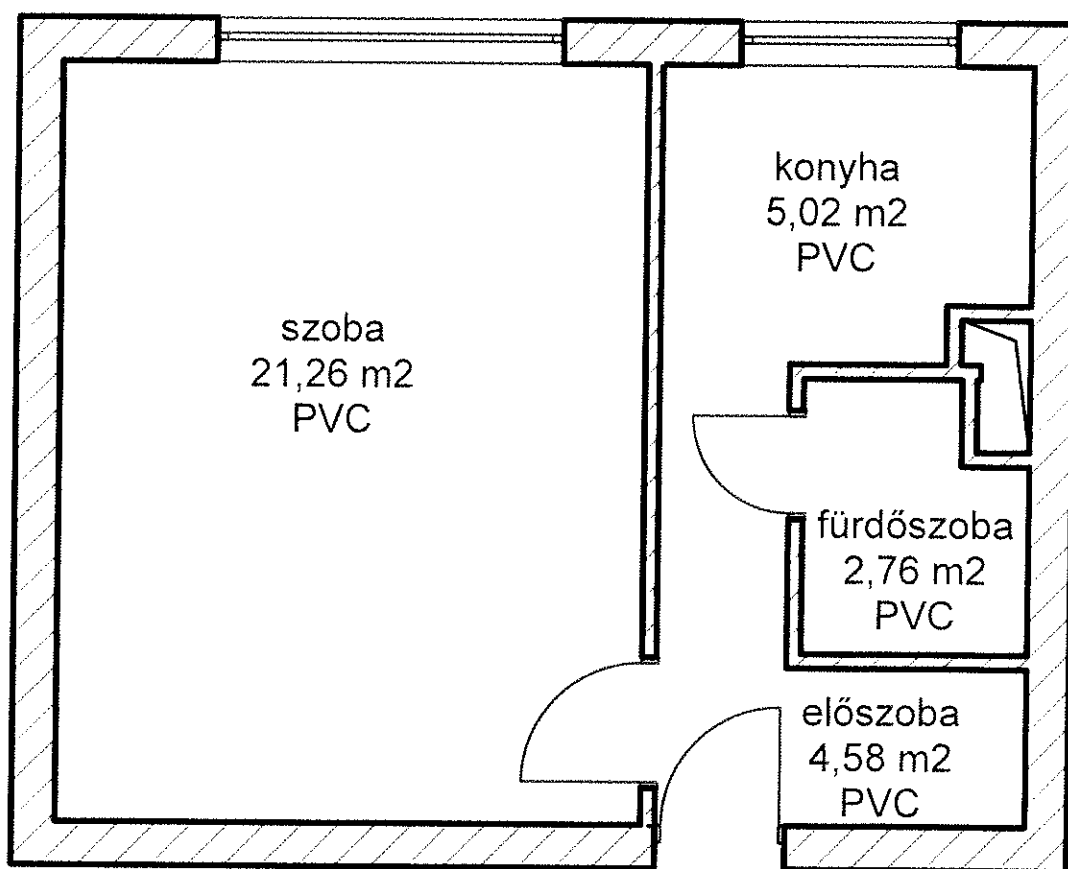
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajd



Budapest, XXI. ker. Óvoda u. 6. IV/13.



## Tóth Ferenc

---

**Feladó:** Stasney Kamilla [Stasney.Kamilla@varosgazda.eu]  
**Küldve:** 2014. június 25. 14:16  
**Címzett:** Tóth Ferenc  
**Másolatot kap:** Nagy Gábor  
**Tárgy:** RE: Értékbecslés

Tisztelt Tóth Ferenc!

Kérdésére válaszolva tájékoztatom, hogy a már eddig illetve a jövőben megküldésre kerülő lakásokra 1993. évi LXXVIII. törvény 13 § (2) bekezdése vonatkozik. Ennek értelmében korábban a bérlő által végzett karbantartási, illetve javítási munkálatok a bérlő feladatát képezték, ezért az értékbecslés során ezt nem kell figyelembe venni.

Szerződésben külön megállapodás erre vonatkozóan egyetlen bérlőnkkel sincs. Azokban az esetben, amikor a bérlő hozzájárulásunkkal komfortosítási munkát hajtott végre külön jelezni fogjuk.

Az elmúlt években helyreállítási kötelezettséggel adtuk bérbe a lakásokat. Viszont ennek költsége lelakásra kerül.

Tisztelettel:

Stasney Kamilla | Ingatlan gazdálkodási csoport | Ingatlan gazdálkodási ügyintéző

Email: [Stasney.Kamilla@varosgazda.eu](mailto:Stasney.Kamilla@varosgazda.eu)

Tel: +36 1 278-5848 | Mobil: +36 70 451-9017

## Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

1215 Budapest, Katona József u. 62-64. • 1751 Budapest, Pf.: 73.

Telefon: + 36 1 278-5848 • Fax: +36 1 276-6934

E-mail: [info@varosgazda.eu](mailto:info@varosgazda.eu) • Internet: [www.varosgazda.eu](http://www.varosgazda.eu)

Cégjegyzékszám: 01-10-045701 • Adószám: 14010411-2-43



---

**From:** Tóth Ferenc [<mailto:exadusz@gmail.com>]

**Sent:** Wednesday, June 25, 2014 8:32 AM

**To:** Stasney Kamilla; Nagy Gábor

**Subject:** RE: Értékbecslés

Tisztelt Nagy Gábor és Stasney Kamilla!

Több kéréseim is lenne:

1. Megrendelőn a lakcímben irányítószámot kérnék megjelölni a XXI. ker. helyett, mivel vannak olyan utcák, amelyek több irányító szám alatt is nyilván vannak tartva.
2. Bérlő által végzett munkákról a szóbeli egyeztetés alapján szeretnék kérni egy nyilatkozatot, amelyet minden egyes értékbecsléshez mellékelnék a későbbi viták elkerülése miatt.

Idézett a lakástörvényből:

„1993. évi LXXVIII. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény 13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. „





Társasház



Lakás bejárata



Társasház



Előszoba



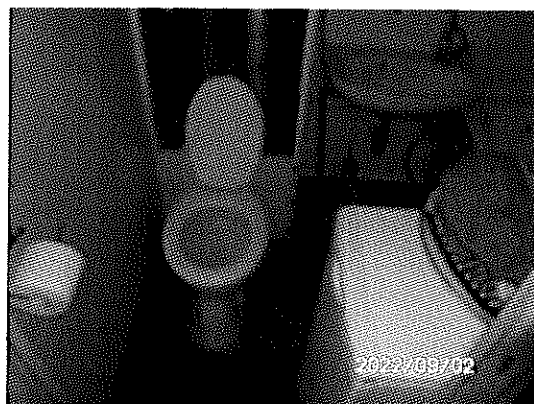
Épület bejárata



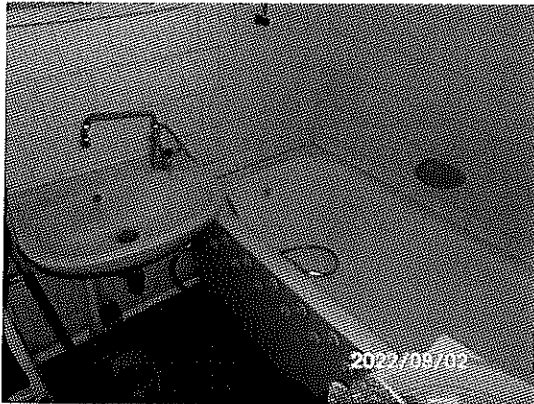
Előszoba



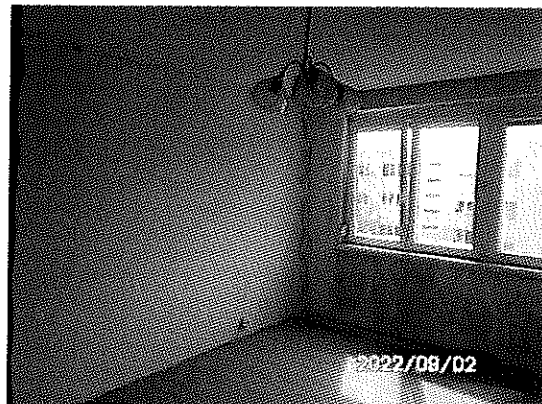
Lépcsőház



Fürdőszoba



Fürdőszoba



Szoba



Konyha



Szoba



Konyha



Szoba



Konyha



Vízóra

Budapest, XXI. ker. Óvoda u. 6. IV/13. (201031/63/A/83 hrsz.)



Villanyóra

[ E · X · A · D · U · S ]

Szakértői Társaság

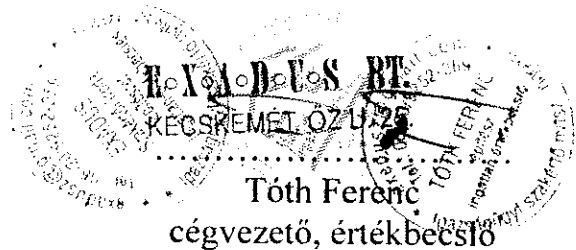
6000 Kecskemét, Őz u. 25. /1142 Budapest, Miskolci u. 124.

---

## Nyilatkozat

Alulírott Tóth Ferenc, mint az EXADUS Szakértői Társaság vezetője és értékbecslője nyilatkozom arról, hogy a 1214 Budapest, Óvoda u. 6. IV/13. szám alatti (201031/63/A/83 hrsz.) ingatlanra 2022.09.05. napján készült értékbecslésben megállapított forgalmi értékét a mai naptól számított 100 napig érvényesnek tekintjük az ingatlanpiaci folyamatok alapján.

Budapest, 2022. 11.16.



Tóth Ferenc  
cégvezető, értékbecslő

## ÉRKEZETT

2022. OKT. 03.  
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.1215 Budapest, Katona József u. 62-64. • 1751 Budapest, Pf.: 73.  
Telefon: +36 1 278-5848 • Fax: +36 1 276-6934  
E-mail: info@varosgazda.eu • Internet: www.varosgazda.eu  
Cégjegyzékszám: 01-10-045701 • Adószám: 14010411-2-43

Iktatás szám

1/3255/3/2022/H5

Dátum

2022. OKT. 03.

Melléklet

Szervezeti egység

1922

Archív szám

10141

Csepeli Városgazda

Közhasznú Nonprofit Zrt.



## NYILATKOZAT

Alulírott, PONGRÁCZ KÁLMÁN ANDRÁS születési hely, idő .....  
 anyja neve: ..... szig. szám: .....  
 nyilatkozom, hogy a Budapest XXI. kerület BUDA U. C. IV. 13.  
 szám alatti, Budapest Csepel Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó  
 kedvezményekkel csökkentett vételárat elfogadom.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre  
 vonatkozó egyes szabályokról (továbbiakban: Ltv.) 54.§ (2) bekezdésének eleget téve  
 nyilatkozom továbbá, hogy az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére,  
 valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 49.- és 54.§-ban foglaltakat  
 megismertem.

A vételárat az alábbiak szerint kívánom megfizetni:

- egy összegben önerőből,  
Vagy
- egy összegben ..... Ft hitellel,  
Vagy
- 8.190.000 ..... Ft induló rész befizetésével, a fennmaradó vételárhátralékot  
pedig részletekben, 15.ÉV ..... futamidő alatt.

Az Ltv. 54.§ (2) bekezdés alapján mellékelten csatolom a vagyoni és jövedelmi helyzetem  
 igazolására szolgáló dokumentációt.

Az ingatlant:

- saját (bérő-bérlőtárs-társbérlő) PONGRÁCZ KÁLMÁN ANDRÁS névre  
kívánom megvásárolni, 1/1 ..... tulajdoni hányad arányban  
Vagy
- ..... nevére (rokonsági fok ..... megjelölése?)  
..... tulajdoni hányad arányban kívánom megvásárolni, mint  
bérlő a haszonélvezeti joggal szeretnék élni.

Tudomásul veszem, hogy a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 5/2011. (II.25.)  
 önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről  
 63.§-a alapján a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vagyoni és jövedelmi helyzetem  
 ellenőrzésére jogosult.

Budapest, 2022. 09. 26.

Aláírás (Bérlő - Bérlőtárs - Társbérlő)

<sup>1</sup> a megfelelő aláhúzendó

<sup>2</sup> Születési anyakönyvi kivonat másolata (unoka esetén a saját és szülei anyakönyvi kivonata is)