



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

CSEPELI VÁROSGAZDA  
KÖZHASZNÚ NONPROFIT ZRT.  
VEZÉRIGAZGATÓ

## JAVASLAT

a Budapest XXI. kerület 201031/67/A/77 hrsz. alatt felvett, természetben a 1214 Budapest, Zrínyi utca 2. V. emelet 17. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

Készítette: **Trefán László**  
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.  
Vezérigazgató

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

Az előterjesztés egyeztetve:  
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:  
Szociális, Egészségügyi és Fogytékosügyi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

**dr. Szeles Gábor**  
jegyző

Az előterjesztés leadva:  
2021. november 18.

SZEFOB ülés időpontja:  
2021. november 22.

## Tisztelt Szociális Egészségügyi, és Fogytékosügyi Bizottság!

Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata rendelete (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.

Ötvös Mária 2020.12.02. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az általa bérelt, 1214 Budapest, Zrínyi utca 2. V. emelet 17. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakóingatlanra (hrsz. 201031/67/A/77). A beérkezett kérelmet a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megvizsgálta és megállapította, hogy a Rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feltételnek megfelel. A lakás forgalmi értéke az 1993. évi LXXVIII. törvény 52. §-ban foglaltak szerint értébecsléssel került megállapításra. A 2021.02.18. napján készült értébecslés értékállósága 2021.11.17. napján meghosszabbításra került. A Rendelet 12. §-a alapján az értébecslés díja a fizetendő vételárba beszámít.

A Bérlő a Rendelet szerint megtett tájékoztatóban foglaltakat elfogadta.

A Rendelet 13. § (1) bekezdés b) pontja alapján 25% vételárkedvezmény, a 14. § c) pontja szerint további 5% kedvezmény illeti meg a jogosultat a vételár első részletének nagyságától függően. Az első vételár részlet nagyságához kapcsolódó kedvezmény a jogosult teljesítésének függvényében az ingatlanra létrejövő adásvételi szerződésben kerül meghatározásra.

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

| Név         | Cím                                         | Forgalmi érték (HUF) | Bérlési jogviszony kezdete | Bérlési idő utáni kedvezm. | Vételár (HUF) | Kezdő részlet (HUF) | Futamidő |
|-------------|---------------------------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|---------------------|----------|
| Ötvös Mária | 1214 Budapest, Zrínyi utca 2. V. emelet 17. | 24.200.000           | 1992.05.18.                | 25%                        | 18.150.000    | 6.000.000           | 15 év    |

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatot támogatni szíveskedjen.

Budapest, 2021. november 18.



Trefán László

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.  
vezérigazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet Egyeztető lap
2. számú melléklet Vételi szándéknyilatkozat
3. számú melléklet Értébecslés, Tulajdoni lap, Értékállósági nyilatkozat
4. számú melléklet Elfogadó nyilatkozat

## **Határozati javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottsága úgy dönt, hogy Ötvös Mária (sziasz.: [REDACTED] szül. hely, idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] részére a 201031/67/A/77 hrsz-ú, természetben a 1214 Budapest, Zrínyi utca 2. V. emelet 17. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakást elidegeníti a Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4.)önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 13. § és 14. §-ban meghatározott kedvezményekkel csökkentett vételáron. A jogosult előzetes nyilatkozata szerint a vételárát 6.000.000,-Ft induló részlet befizetésével, a fennmaradó vételárhátralékot pedig részletekben, 15 év futamidő alatt kívánja megfizetni. A részletfizetésre tekintettel az adásvételi szerződéssel a vételárhátralék teljes összege és annak járuléka erejéig jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül alapításra az Önkormányzat javára.

Az adásvételi szerződés megkötésére a vevőnek 2022. január 31. napjáig van lehetősége, amennyiben ezen idő alatt a jogosult hibájából hiúsul meg a szerződéskötés, a hozzájárulás hatályát veszti.

Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság felkéri a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos teendők előkészítésére.

**Határidő:** 2022. január 31.

**Felelős:** Borbély Lénárd polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** Trefán László vezérigazgató  
Csepeli Városgazda Közhasznú  
Nonprofit Zrt.

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

**EGYEZTETŐ LAP**

a Budapest XXI. kerület 201031/67/A/77 hrsz. alatt felvett, természetben a 1214 Budapest, Zrínyi utca 2. V. emelet 17. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

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

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

Budapest, 2021. november 19.



Dr. Sziráki Bernadette  
jogi csoportvezető

1/6 2021/1/2021/15

ÉRKEZETT

2020 DEC 04.

1. számú függelék

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT  
Önkormányzati bérlakás megvásárlására

Lakos  
13905 Alulírott(ak) Otvos Mária (személyi azonosító adatok)  
bejelentem/bejelentjük vételi szándékunkat az alábbi önkormányzati tulajdonú  
ingatlanra: 1214  
(irányítószám) Budapest, Zrínyi utca 2 szám 5 em. 17 ajtó 1.  
A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó nyilatkozik<sup>2</sup>, hogy

- (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 vagy  
d) legalább 10 éven keresztül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásban  
lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett vagy  
e) a korábban szükséglakásként hasznosított és megüresedett bérlakással  
szomszédos – közös fallal rendelkező - ingatlan tulajdonosa vagy  
f) a műszaki szakvélemény alapján gazdaságosan fel nem újítható üres  
bérlakással szomszédos – közös fallal rendelkező - ingatlan tulajdonosa.

2. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó nyilatkozik, hogy<sup>3</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>4</sup>

- a) igen  
b) nem

4. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó kijelenti, hogy ezen nyilatkozat tartalmát a  
bérlőtársával/társbérlőjével ismertette, azt közösen több példányban, személyenként  
kitöltve nyújtják be, vagy a vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó csatolja a  
bérlőtárs/társbérlő 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 adásvétel nem jön létre, úgy ezen költséget elveszti.

Budapest, 2020. év 12 hó 02 nap.

Tisztelettel:

[Signature]  
bérlő

.....  
bérlőtárs

Telefonszám: [Redacted]

<sup>2</sup> Megfelelő aláhúzendó.

<sup>3</sup> Megfelelő aláhúzendó.

<sup>4</sup> Megfelelő aláhúzendó.

Budapest, XXI. ker. Zrínyi u. 2. V/17. szám alatti

Lakás

Forgalmi értékbecslése

---

2011.09.02.

### Összefoglaló adatlap

|                                             |                        |                                             |                          |
|---------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| Megbízás kelte:                             | 2021.01.28.            | Szemle időpontja:                           | 2021.02.15.              |
| 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, Zrínyi u. 2. V/17. | Megrendelő: | Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. |
| Hrsz. 201031/67/A/77                   | Címe:       | 1215 Budapest, Katona J. u. 62-64           |
| Település rangja: főváros              | Tulajdonos: | Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata     |
| Település lakosainak száma: 1 752 286  | Címe:       | 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.           |

#### Ingyatlan jellemzői

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Ingyatlan fajtája:         | Lakás                |
| Építés éve:                | 1986                 |
| Vizsgált tulajdoni hányad: | Ingyatlan 1/1 aránya |
| Fekvése:                   | Belterület           |
| Megközelítése:             | Közepes              |
| Közterület minősége:       | Aszfaltút            |
| Építési mód:               | Paneles              |
| Kialakítás:                | Jó                   |
| Alaprajz:                  | Átlagos              |
| Építési állapot:           | Közepes              |

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Ingyatlan típusa                       | Lakás             |
| Ingyatlan mérete a tulajdoni lapon:    | 53 m <sup>2</sup> |
| Ingyatlan eszmei hányada a tul. lapon: | 689/100000        |
| Szoba száma:                           | 1 + 2 x 1/2 db    |

Komfort fokozata: összkomfortos

Lakások száma a társasházban: 160 db

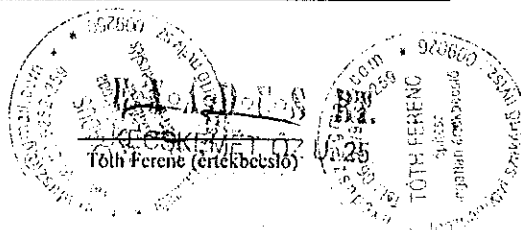
Értékesíthetőség: Kínálati túlsúly

Értékelő feladata: Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.

**Ingyatlan forgalmi értéke átlagos műszaki állapotban: 24 200 000 Ft**

**Ingyatlan forgalmi értéke jelenlegi műszaki állapotban: 24 200 000 Ft**

Budapest, 2021.02.18.



### **Előzmények**

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat a 1214 Budapest, Zrínyi u. 2. V/17. szám alatti 201031/67/A/77 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

### **Szakértői vizsgálat módszere**

Az ingatlant 2021. február 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 2021.02.15.

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint 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, érdeklődésben, 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 részlehajlástól 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 BOSCH PLR 50-es típusú lézeres készülékkel történt.

Az értékelés időpontja 2021. február 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.

**INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA**

|                                                           |                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Az ingatlan valós címe:                                   | 1214 Budapest, Zrínyi u. 2. V/17.                                                                                                               |
| Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:            | 1214 Budapest, Zrínyi u. 2. V/17.                                                                                                               |
| Ingatlan hrsz. és megnevezése:                            | 201031/67/A/77 hrsz. Lakás                                                                                                                      |
| Ingatlan a tulajdoni lapon mérete:                        | 53 m <sup>2</sup>                                                                                                                               |
| Eszmei hányada a tulajdoni lapon:                         | 689/100000                                                                                                                                      |
| Szoba szám:                                               | 1 + 2 x 1/2 db                                                                                                                                  |
| Lakások száma a társasházban:                             | 160 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:                                     | 2021.02.15.                                                                                                                                     |
| Helyszíni szemle dátuma:                                  | 2021.02.15.                                                                                                                                     |
| Település közigazgatási rangja                            | Főváros                                                                                                                                         |
| Település lakosainak száma:                               | 1 752 286 fő (2019 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, a Zrínyi 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:               | Panel                                                                                   |
| Belső felületek:               | Festett, burkolt felület                                                                |
| Nyílászáró szerkezetek:        | Műanyag ablak hőszigetelt üvegezéssel<br>Fém biztonsági bejárati ajtó<br>Fa belső ajtók |
| Padlóburkolatok:               | Szőnyegpadló, PVC, kerámia, laminált parketta                                           |
| Közművesítettség:              | Víz, villany, csatorna                                                                  |
| Fűtési rendszer:               | Távfűtés                                                                                |

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Használati melegvíz | Távhő                    |
| Hűtés:              | Split klíma              |
| Riasztó:            | Kiépített rendszer       |
| Mérőóra:            | Víz: felszerelt mérő     |
|                     | Villany: felszerelt mérő |
|                     | Gáz: nincs               |

Rövid szöveges értékelés:

Budapest XXI. kerületében, a Zrínyi utcában áll a tizenegy szintes (fsz., 10 em.) panelház. Környezetében hasonló épületek állnak. Buszmegálló 100 m-en, iskola 50 m-re, óvoda, 100 m-en, orvosi rendelő 500 m-en belül található. Tulajdoni lapon a cím fel van tüntetve. Az épület több lépcsőházból áll. A vizsgált lakás középső lépcsőházból közelíthető meg. A függőleges közlekedést lift segíti. A lakás az 5. emeleten található. A lakás helyiségei: előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, 1 + 2 x 1/2 szoba, erkély. Szobák ÉNy-i és ÉK-i, konyha ÉNy-i irányba tájoltak. Az épület homlokzata eredeti állapotú, energetikai beruházás nem készült. Nyílászárók: műanyag ablakok hőszigetelt üvegezéssel, fém biztonsági bejárati ajtó, fa belső ajtók. Burkolatok: PVC, szőnyegpadló, laminált parketta. Fűtés: távfűtés, melegvíz: távhő. Mérőóra: víz, villany. Falak felülete: csempe, festés. Egyéb felszerelés: nincs. Összbenyomás közepesnél jobb.

Bérlő által végzett munkák

1992-ben bejárati ajtó cseréje, 2006-ban hidegburkolatok készítése, laminált parketta fektetése történt.

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 értékecslés 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, térbővülettel), 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.

| Helyiségkönyv                                                           |                                  |           |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|----------------------------------------------|
| Megnevezés                                                              | Alapterület<br>(m <sup>2</sup> ) | korrekció | Redukált<br>alapterület<br>(m <sup>2</sup> ) |
| előszoba                                                                | 6,96                             | 100%      | 6,96                                         |
| konyha                                                                  | 6,71                             | 100%      | 6,71                                         |
| WC                                                                      | 0,87                             | 100%      | 0,87                                         |
| fürdőszoba                                                              | 2,43                             | 100%      | 2,43                                         |
| szoba                                                                   | 18,11                            | 100%      | 18,11                                        |
| szoba                                                                   | 10,48                            | 100%      | 10,48                                        |
| szoba                                                                   | 7,53                             | 100%      | 7,53                                         |
| erkély                                                                  | 4,35                             | 0%        | -                                            |
| Összesen                                                                | 57,44                            |           | 53,09                                        |
| Tulajdoni lapon feltüntetett méret                                      |                                  |           | <b>53,00</b>                                 |
| A felmért terület és a tulajdoni lapon feltüntetett méret és különbsége |                                  |           | 0,09                                         |

Értékelésnél a tulajdoni lapon szereplő mérettel számoltunk.

---

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékebecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) **PM rendelet** szabályai, 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 kényszertől 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 használatbavételi 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**

módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. 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 vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél

---

figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:

- 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 */közmű ellátottság, egyéb közmű /*
  - 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 ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

## ÁTLAGOS ÁLLAPOTRA

|                                                  | <i>adásvétel</i>            | <i>adásvétel</i>            | <i>kínálat</i>              |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Elhelyezkedés</i>                             | 1214 Budapest,<br>Zrínyi u. | 1214 Budapest,<br>Zrínyi u. | 1214 Budapest,<br>Zrínyi u. |
| <i>Létrás</i>                                    | lakás                       | lakás                       | lakás                       |
| <i>Alapterület redukált</i>                      | 53                          | 53                          | 53                          |
| <i>Szoba szám:</i>                               | 2                           | 2                           | 2                           |
| <i>Építés éve:</i>                               | 1986                        | 1986                        | 1986                        |
| <i>Felújítás év:</i>                             | 2017                        | 2018                        | 2017                        |
| <i>építési mód:</i>                              | paneles                     | paneles                     | paneles                     |
| <i>minősége</i>                                  | felújított                  | felújított                  | felújított                  |
| <i>Ár:</i>                                       | 25 200 000 Ft               | 24 200 000 Ft               | 25 500 000 Ft               |
| <i>Idő:</i>                                      | 2019                        | 2019                        | 2020                        |
| <i>forrás</i>                                    | NAV Illetékhivatal          | NAV Illetékhivatal          | ingatlan.com/31981861       |
| <i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i>                   | 475 472                     | 456 604                     | 481 132                     |
| <i>Alapterület eltérés</i>                       | 100%                        | 100%                        | 100%                        |
| <i>Korrekciók</i>                                |                             |                             |                             |
| <i>kínálat</i>                                   | 0%                          | 0%                          | -5%                         |
| <i>eltelt idő ingatlanpiaci hatása</i>           | 5%                          | 5%                          | 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>                        | -6%                         | -6%                         | -2%                         |
| <i>trafóállomás közelsége</i>                    | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| <i>épületen belüli elhelyezkedés</i>             | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| <i>Összes korrekció</i>                          | -1%                         | -1%                         | -7%                         |
| <i>Korrigált fajlagos érték:</i>                 | 470 717                     | 452 038                     | 447 453                     |
| <i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)</i> | 456 736 Ft/m2               |                             |                             |
| <i>Alapterület (m2)</i>                          | 53,00 m2                    |                             |                             |
| <i>Forgalmi érték (Ft)</i>                       | 24 207 000 Ft               |                             |                             |
| <i>Forgalmi érték kerekítve (Ft)</i>             | <b>24 200 000 Ft</b>        |                             |                             |

## VIZSGÁLT LAKÁS ÁLLAPOTÁRA

|                                                  | <i>adásvétel</i>            | <i>adásvétel</i>            | <i>kínálat</i>              |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Elhelyezkedés</i>                             | 1214 Budapest,<br>Zrínyi u. | 1214 Budapest,<br>Zrínyi u. | 1214 Budapest,<br>Zrínyi u. |
| <i>Leírás</i>                                    | lakás                       | lakás                       | lakás                       |
| <i>Alapterület redukált</i>                      | 53                          | 53                          | 53                          |
| <i>Szoba szám:</i>                               | 2                           | 2                           | 2                           |
| <i>Építés éve:</i>                               | 1986                        | 1986                        | 1986                        |
| <i>Felújítás év:</i>                             | 2017                        | 2018                        | 2017                        |
| <i>építési mód:</i>                              | paneles                     | paneles                     | paneles                     |
| <i>minősége</i>                                  | felújított                  | felújított                  | felújított                  |
| <i>Ár:</i>                                       | 25 200 000 Ft               | 24 200 000 Ft               | 25 500 000 Ft               |
| <i>Idő:</i>                                      | 2019                        | 2019                        | 2020                        |
| <i>forrás</i>                                    | NAV Illetékhivatal          | NAV Illetékhivatal          | ingatlan.com/31981861       |
| <i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i>                   | 475 472                     | 456 604                     | 481 132                     |
| <i>Alapterület eltérés</i>                       | 100%                        | 100%                        | 100%                        |
| <b>Korrekciók</b>                                |                             |                             |                             |
| <i>kínálat</i>                                   | 0%                          | 0%                          | -5%                         |
| <i>eltelt idő ingatlanpiaci hatása</i>           | 5%                          | 5%                          | 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>                        | -6%                         | -6%                         | -2%                         |
| <i>trafóállomás közelsége</i>                    | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| <i>épületen belüli elhelyezkedés</i>             | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| <i>Összes korrekció</i>                          | -1%                         | -1%                         | -7%                         |
| <i>Korrigált fajlagos érték:</i>                 | 470 717                     | 452 038                     | 447 453                     |
| <i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)</i> | 456 736 Ft/m2               |                             |                             |
| <i>Alapterület (m2)</i>                          | 53,00 m2                    |                             |                             |
| <i>Forgalmi érték (Ft)</i>                       | 24 207 000 Ft               |                             |                             |
| <b><i>Forgalmi érték kerekítve (Ft)</i></b>      | <b>24 200 000 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 érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

## **Mellékletek**

Tulajdoni lap

Településtérkép

Alaprajz

Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 800000472995/2021

2021.02.15

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 201031/67/A/77 helyrajzi szám

1214 BUDAPEST XXI.KER. Zrínyi utca 2. 5. emeleti ajtó:17.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszméi hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

|       |    |     |            |               |
|-------|----|-----|------------|---------------|
| lakás | 53 | 1 2 | 689/100000 | önkormányzata |
|-------|----|-----|------------|---------------|

Bejegyző határozat: 999967/1999/1999.02.26

2. bejegyző határozat: 85604/1994/1994.03.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek..

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 85608/1994/1994.03.16

jogcím: eredeti felvétel 85608/1994/1994.03.16

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

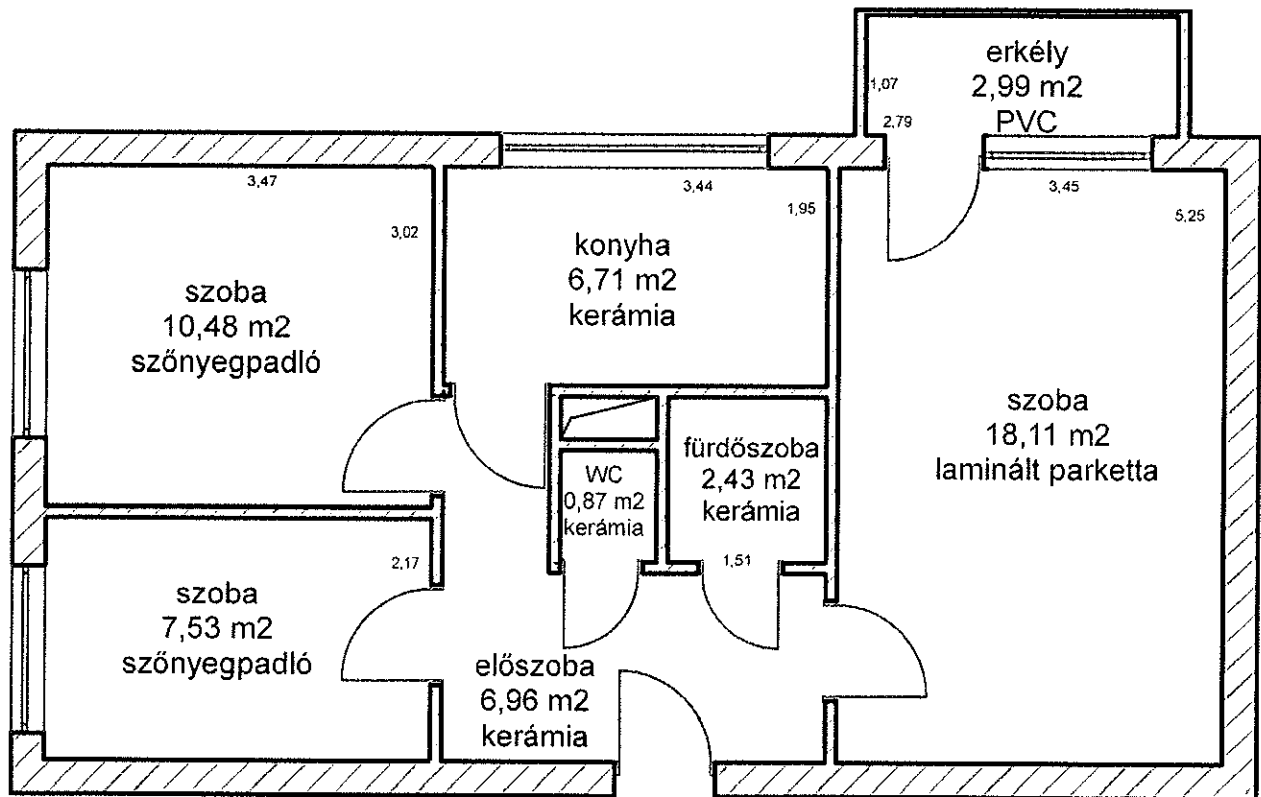
2021. 02. 15.

Zrínyi u. 2a – Google Térkép

Google Zrínyi u. 2a



Budapest, XXI. ker. Zrínyi u. 2. V/17.





Társasház



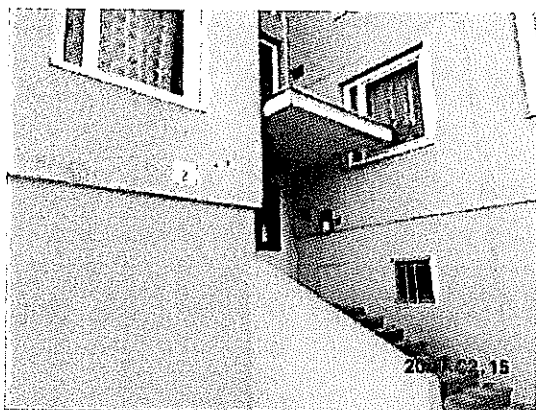
Előszoba



Társasház



Előszoba



Lépcsőház bejárata



Előszoba



Lakás bejárata



Szoba



Szoba



Fürdőszoba



Erkély



WC



Kilátás az erkélyről



Szoba



Fürdőszoba



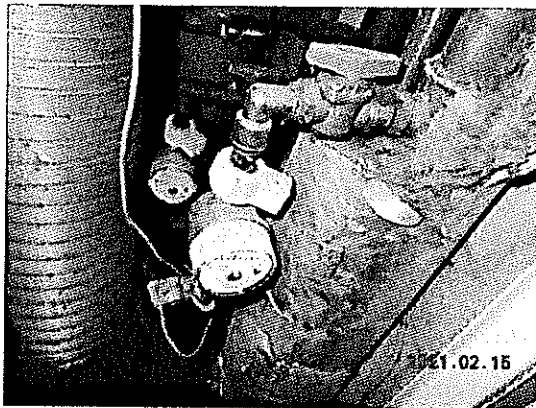
Szoba



Konyha



Konyha



Vízóra

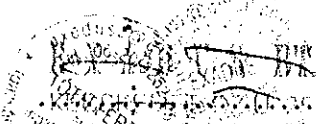


Villanyóra

## Nyilatkozat

Alulírott Tóth Ferenc, mint az EXADUS Szakértői Társaság vezetője és értébecslője nyilatkozom arról, hogy a **1214 Budapest, Zrínyi u. 2. V/17.** szám alatti (201031/67/A/77 hrsz.) ingatlanra 2021.02.18-án készült értébecslésben megállapított forgalmi értékét (24,20 MFt) a mai naptól számított 90 napig érvényesnek tekintjük az ingatlanpiaci folyamatok alapján.

Budapest, 2021. november 17.

  
Tóth Ferenc  
cégvezető, értébecslő

F E Z E T T

2021. JÚL 13.

113706/1/2021/H5

2021. JÚL 13.

# 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

Melléklet

Szervező egység

Archív szám

6962

Csepeli Városgazda  
Közhasznú Nonprofit Zrt.



## NYILATKOZAT

Alulírott, ÖTVÖS Mária születési hely, idő ~~XXXXXXXXXX~~  
anyja neve: ~~XXXXXXXXXX~~ szig. szám: ~~XXXXXXXXXX~~  
nyilatkozom, hogy a Budapest XXI. kerület 221 NYI u. 2. 5/114  
szám alatti, Budapest Csepel Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó  
kedvezményekkel csökkentett vételárát 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 vételárát az alábbiak szerint kívánom megfizetni:

- egy összegben önerőből,  
Vagy
- egy összegben..... Ft hitellel,  
Vagy
- 6.000.000.....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-társbérő) ÖTVÖS Mária.....névre  
kívánom megvásárolni 1/1.....tulajdoni hányad arányban  
Vagy
- .....névére (rokonsági fok .....megjelölése?)  
.....tulajdoni hányad arányban kívánom megvásárolni, mint  
bérő 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, 2021. 07. 12......

Ötvös Mária  
Aláírás (Bérő - Bérlőtárs - Társbérő)

<sup>1</sup> a megfelelő aláhúzendó

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

Tel: ~~XXXXXXXXXX~~

**A szerződéskötéshez szükséges iratok (minden leendő tulajdonos és hasznélvező részéről):**

- Személyazonosító igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolata
- Adó igazolvány másolata
- fizetőképességet igazoló dokumentumok
- 1 millió forint értéket meghaladó ingó/ingatlan vagyonáról tett nyilatkozat
- a jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatok. Az adatszolgáltatási kötelezettség szociális bérlet esetén az együttlő nagykorú hozzátartozó jövedelmére is kiterjed a pénzübeli és természetbeni szociális ellátások igénylésének és megállapításának, valamint folyósításának részletes szabályairól szóló 63/2006 (III.27.) Kormányrendelet szerint.