

BUDAPEST FŐVÁROS
XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

PJB ülés napja: 49-5/2014.
Ikt. szám: 204-FI/2014.
PJB ülés időpontja: 2014. március 24.

ELŐTERJESZTÉS

a 80386 helyrajzi számú, Budapest, XV. kerület, Pázmány Péter u. 99-111. szám alatti ingatlanra kötendő adásvételi szerződésről

Tisztelt Pénzügyi és Jogi Bizottság!

Jelen előterjesztés egy nem szokványos - hivatalosan már 1994-ben is folyamatban lévő - helyzet jogi és egyúttal méltányos rendezésére irányul a következők szerint.

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 408/1993. (XI. 17.) sz. határozata alapján Erdődiné Ujvári Csilla és Bács Ernő 1994-ben kötöttek adásvételi szerződést az Önkormányzat nevében eljáró Palota Holding Rt-vel.

Az adásvételi szerződések tárgya a Budapest, XV. kerület, Pázmány Péter u. 105. földszint 1. és 2. szám alatti, 80386/4/A/1 és 80386/4/A/2 helyrajzi számú ingatlanok voltak, amelyek sem az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában nem léteztek, sem a mai napig az ingatlan-nyilvántartásban nem léteznek, ezért földhivatali bejegyzésükre nem kerülhetett sor.

Többször tettek kísérletet az ingatlan valós állapot szerinti megosztására, mindeközben sikertelenül, így az ingatlan a mai napig a Magyar Állam és az Önkormányzat osztatlan közös tulajdonában van 1074/1426-352/1426 eszmei tulajdoni hányadban, az állami tulajdonban lévő kezelőjeként a MÁV Zrt-vel.

A két - magát tulajdonosnak tartó - vevő megkeresésére átvizsgáltuk az ügy valamennyi előzményét, megállapítva, hogy - az egyébként valamennyi érintett által ismert helyzet - az eredeti szerződés több okból nem alkalmas arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön, az viszont súlyos méltánytalanság lenne a jóhiszemű vevőkkel, ha meg sem történtnek tekintenénk.

A Palota Holding Zrt. tájékoztatása szerint mind Erdődiné Ujvári Csilla, mind Bács Ernő a szerződéskötéskor, azaz 1994. március 31-én, befizette az 57.486,- Ft vételár előleget, a havi 1.994,- Ft törlesztő részleteket folyamatosan fizetik, elmaradt részletfizetésük nincs.

A 2014. január 17-i elszámolás szerint Erdődiné Ujvári Csilla hátralévő tartozása 283.075,- Ft, míg Bács Ernő örököseinek 281.802,- Ft.

Az előzmények ismeretében - vevőkkel közösen - arra az álláspontra jutottunk, hogy első lépésként magát az adásvételt kell realizálni, mégpedig egy új, de az 1994. évi feltételeket tartalmazó adásvételi szerződés megkötésével.

Ennek érdekében ugyan készítettünk értékbecslést a Palota Holding Zrt-vel, azonban az előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződés tervezet az ellenszolgáltatást és a fizetési kötelezettséget nem annak, hanem az eredeti képviselő-testületi határozat és adásvételi szerződés alapján határozza meg.

Ezzel a megoldással egyrészt maga a jogviszony rendeződne, másrészt nem érné hátrány a vevőket, remélve, hogy az elővásárlásra jogosult szintén magáévá teszi az elképzelést, mindezekre figyelemmel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat jóváhagyni szíveskedjenek.

Budapest, 2014. március 14.



László Tamás
polgármester

Témafelelős: Jegyzői Kabinet 

Melléklet:

1. Képviselő-testület 408/1993. (XI. 17.) számú határozata
2. Palota Holding Rt. és Erdődiné Ujvári Csilla között 1994. március 31-én létrejött adásvételi szerződés,
3. Palota Holding Rt. és Bács Ernő között 1994. március 31-én létrejött adásvételi szerződés,
4. Értékbecslés,
5. Önkormányzat és Erdődiné Ujvári Csilla közötti adásvételi szerződés tervezet,
6. Önkormányzat és Bács Emese, ifj. Bács Ernő, valamint özv. Bács Ernő közötti adásvételi szerződés tervezet

Határozati javaslatok:

A Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Pénzügyi és Jogi Bizottsága úgy dönt

1. felkéri a polgármestert, hogy a 80386 helyrajzi számú, Budapest XV., Pázmány Péter u. 99-111. szám alatti ingatlan 352/1426 önkormányzati eszmei tulajdoni hányadának 1093 m² nagyságú részére a mellékelt tartalmú adásvételi szerződést Erdődiné Ujvári Csilla (1153 Budapest, Pázmány Péter u. 105/A.) vevővel kösse meg azzal, hogy a vételár teljes kifizetéséig az Önkormányzat jelzálogjoga az ingatlanra bejegyzésre kerüljön.
2. felkéri a polgármestert, hogy a 80386 helyrajzi számú, Budapest XV., Pázmány Péter u. 99-111. szám alatti ingatlan 352/1426 önkormányzati eszmei tulajdoni hányadának 1093 m² nagyságú részére a mellékelt tartalmú adásvételi szerződést Bács Ernő örökösivel Bács Emese (1011 Budapest, Fő u. 40.) és ifj. Bács Ernő (1030 Wien, Cardinal Nagl-Platz 14/5/8, Austria) állagvevőkkel és özv. Bács Istvánné (1153 Budapest, Pázmány Péter u. 105/B.) haszonélvezeti vevővel kösse meg azzal, hogy a vételár teljes kifizetéséig az Önkormányzat jelzálogjoga az ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

Határidő: 2014. április 30.

Felelős: polgármester

3. felkéri a polgármestert, hogy az előzmények ismertetésével a Magyar Államot hívja fel az elővásárlási jogáról történő lemondásra.

Határidő: 2014. március 26.

Felelős: polgármester

A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Jogsabályi hivatkozás: 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bek. a) pont

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat

(1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.)

törzsszám: 735782

adószám: 15735784-2-42

statisztikai számjel: 15735784-7511-321-01

bankszámlaszám: 11784009-15515005

képviseli: László Tamás polgármester,

mint Eladó /a továbbiakban: **Eladó**/, másrészről

Erdődiné Ujvári Csilla

(1153 Budapest, Pázmány Péter u. 105/A.)

születési név: Ujvári Csilla

született: Dabas, 1956. március 30.

anyja neve: Strupka Margit

személyi azonosító jel: 2 560330 2316

adóazonosító jel: 8325954809,

mint Vevő /a továbbiakban: **Vevő**, Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**/ között, az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel.

Preambulum

Szerződő Felek egyezően megállapítják, hogy

- Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat képviseletében a Palota Holding Rt. és Erdődiné Ujvári Csilla /született: Dabas, 1956. március 30., anyja neve: Strupka Margit/ vevő között 1994. március 31-én adásvételi szerződés jött létre, melyben „Eladó az állami tulajdonban álló házigatlanok elidegenítéséről szóló 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 3. par.-a és a végrehajtása tárgyában kiadott 16/1969. (IX. 30.) ÉVM-MÉM-PM sz. együttes rendeletben foglalt felhatalmazás alapján eladja, Vevő(k) pedig megvásárolj(ák) az Eladó tulajdonát képező, a Fővárosi XV. kerületi Ingatlannyilvántartásban 456/2 sz. tulajdoni lapon 80386/4/A/1 hrsz-ú ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 500/1.000 részzelöltséggel, mely természetben a 1153 Budapest, XV., Pázmány Péter u. (volt Mezőhegyes utca) 105. sz. fszt 1. ajtó sz alatti 59,74 nm alapterületű 2 szobás lakásnak felel meg”.
- a fent hivatkozott, 1994. március 31-én kelt adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartásba mai napig bejegyzésre nem kerülhetett, miután az adásvételi szerződésben megjelölt 80386/4/A/1 helyrajzi szám sem az adásvételi szerződés megkötése, sem azóta nem létezik.
- a fent hivatkozott 1994. március 31-én kelt adásvételi szerződés megkötése óta mind Eladó, mind Vevő kezdeményezték az ingatlan megosztását és telekalakítási eljárás lefolytatását, amely alapján a 80386 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben 1153 Budapest, Pázmány Péter u. 99-111. szám alatti ingatlanból a Magyar Állam tulajdonába és a Magyar Államvasutak Zrt. kezelésébe kerül az ingatlan 1074/1426 tulajdoni hányadát képező 6327 m² alapterületű, a megosztást követően 80386/1 helyrajzi számú, 1786 m² alapterületű, 80386/2 helyrajzi számú, 934 m² alapterületű, 80386/5 helyrajzi számú, 2239 m² alapterületű és 80386/6 helyrajzi számú, 1413 m² alapterületű része, míg a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonába kerül az ingatlan 352/1426 tulajdoni hányadát képező 2089 m² alapterületű, a megosztást követően 80386/3 helyrajzi számú, 996 m² alapterületű, 80386/4 helyrajzi számú, 1093 m² alapterületű része.

- a telekalakítási engedélyezési eljárás és az ingatlan megosztás megíúsulása ellenére, az ingatlan természetbeni használata 1994. március 31. óta a fentieknek megfelelően történik, így Vevő a mai napig, ingatlan-nyilvántartáson kívül, a kialakításra szánt 80386/4 helyrajzi számú ingatlan egy részét használja.
- közös céljuk a fenti tények és körülmények alapján a bizonytalan jogi helyzet rendezése, ennek érdekében egyező akarattal a következőkben állapodnak meg:
 1. **Eladó és a Magyar Állam** osztatlan közös tulajdonát képezi 1074/1426-352/1426 eszmei tulajdoni hányad arányban a Budapesti 2. számú Földhivatalban **80386 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, a természetben **Budapest, XV. kerület, Pázmány Péter u. 99. szám** alatt található, 8461 m² alapterületű, kivett lakótelep megjelölésű ingatlan /a továbbiakban: **Ingatlan**/.
 2. Jelen adásvételi szerződés tárgyát az **Ingatlan Eladó** tulajdonában lévő, II/6. sorszám alatt bejegyzett 352/1426 tulajdoni hányadból 126,15 m² alapterületű, 21/1426 tulajdoni hányadnak megfelelő területű ingatlanrésze /a továbbiakban: **Ingatlanrész**/ képezi.
 3. **Szerződő Felek** egybehangzóan kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező **Ingatlanrész** természetben a jelen adásvételi szerződés 1. számú mellékletét képező Eredetileg tervezett telekosztáson 4. és 5. számmal jelölt területnek, a természetben 71,60 m² alapterületű 2 szobás lakásnak, a hozzátartozó 54,54 m² alapterületű terasz, pince, tároló és nyitott gépkocsi tároló helyiségeknek, valamint melléképületnek felel meg.
 4. **Szerződő Felek** kijelentik és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy a tulajdonostársak között a fenti ingatlan természetbeni megosztása megtörtént, a tényleges birtokállapotok kialakításra kerültek és az egyes tulajdonostársak tulajdoni hányadaikat kizárólagosan használják. Kijelentik továbbá, hogy az **Ingatlanrész** a tulajdoni hányadaival arányos és az a többi tulajdonostárs által kizárólagosan használt ingatlanrésztől kerítéssel is elválasztott. **Szerződő Felek** a fentieknek megfelelően kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező **Ingatlanrész** a **Vevő** kizárólagos használatában van.
 5. **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonostárs Magyar Állam elővásárlási jogáról, valamint a ténylegesen kialakult, jelen szerződés 4.) pontjában megállapított használati viszonyok megerősítéséről szóló nyilatkozatát beszerzi, illetve megfelelő határidő tűzésével felhívja a Magyar Államot a nyilatkozat kiadására.
 6. **Vevő** jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Eladó** és a Magyar Állam tulajdoni hányadrésze közösségi célú hasznosítás céljából telekalakításra, illetőleg megosztásra kerüljön.
 7. Az **Ingatlan** adatait, az **Ingatlanhoz** kapcsolódó jogokat és azok jogosultjait a TakarNet rendszerről 2014. március 24. napján lekért tulajdoni lap szemle másolat igazolja. **Eladó** tulajdonjoga 190029/1/2003/03.06.02. szám alatt tulajdonba adás jogcímén került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. **Eladó** tulajdoni hányadrésze, ezen belül a vétel tárgyát képező **Ingatlanrész** egyebekben per-, teher- és igénymentes.
 8. **Eladó**, mint az 2.) pontban meghatározott, 21/1426 tulajdoni hányadnak megfelelő **Ingatlanrész** tulajdonosa - Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Pénzügyi és Jogi Bizottságának PJB .../2014. (III. 24.) számú határozatai alapján - eladja, **Vevő** megveszi az **Ingatlanrészt** az általa ismert állapotban úgy, ahogy az jelenleg a természetben van.
 9. **Szerződő Felek** az **Ingatlan** vételárát - az 1994. március 31-én megkötött adásvételi szerződés, továbbá **Eladó** Pénzügyi és Jogi Bizottságának PJB .../2014. (III. 24.) számú határozata alapján - **574.860,- Ft**, azaz **Ötszázhetvennégyezer forintban** határozzák meg. Az adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja szerint mentes az általános forgalmi adó megfizetése alól.

9. **Szerződő Felek** az **Ingtalan** vételárát - az 1994. március 31-én megkötött adásvételi szerződés, továbbá **Eladó** Pénzügyi és Jogi Bizottságának PJB .../2014. (III. 24.) számú határozata alapján - **574.860,- Ft**, azaz **Ötszázhetvennégyezer forintban** határozzák meg. Az adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja szerint mentes az általános forgalmi adó megfizetése alól.
10. **Vevő** a 8. pontban meghatározott vételárból jelen adásvételi szerződés aláírásáig 291.785,- Ft, azaz Kettőszázkilencvenegyezer-hétszáznyolcvanöt forintot megfizetett **Eladó** részére.
11. **Vevő** az 8. pontban meghatározott vételárból fennmaradt **283.075,- Ft-ot**, azaz **Kettőszáznyolcvanháromezer-hetvenöt forintot** jelen adásvételi szerződés aláírásától havi **1.994,- Ft**, azaz **Egyezer-kilencszázkilencvennégy forint** összegű részletben fizeti meg, minden hónap 10. napjáig, az **Eladó** által átadott csekkek felhasználásával.
12. **Vevő** tudomásul veszi, hogy háromhavi részlet elmulasztása esetén - függetlenül attól, hogy a mulasztások egy vagy több naptári évben történtek - elveszíti a részletfizetési kedvezményt és a teljes hátralék egy összegben esedékessé válik.
13. **Vevő** az **Ingtalanrészt** az 1994. március 31-én kelt adásvételi szerződés alapján birtokolja és használja, ennek megfelelően az **Ingtalanrész** birtokbaadása tekintetében jelen szerződésben rendelkezni csak annyiban kell, hogy **Vevő** jelen szerződés hatályba lépésével egyidejűleg az adásvétel tényénél fogva jogosult az **Ingtalanrészt** birtokolni és használni, valamint a terheket, illetve a kárveszélyt viselni.
14. **Eladó** jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező **Ingtalanrésznek** megfelelő 21/1426 tulajdoni hányadra az **Ingtalanrész** tulajdonjoga **Vevő** javára 1/1 tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, és ezzel egyidejűleg **Eladó** tulajdonjoga az átruházott tulajdoni hányad mértékéig törlésre kerüljön.
15. **Szerződő Felek** a vételárhátralék megfizetésének biztosítására az **Eladó** javára **283.075,- Ft**, és esetleges járulékaik erejéig **jelzálogjogot** alapítanak a **Vevő** tulajdonába kerülő **Ingtalanrészen**. **Vevő** jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelzálogjog az **Ingtalanrészre** az ingatlan-nyilvántartásba az **Eladó** javára bejegyzésre kerüljön.
16. Ha a 10. pontban rögzített vételárhátralékot a **Vevő** teljes egészében megfizeti az **Eladó** részére, úgy **Eladó** a kiegyenlítést követő 5 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges, ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas hozzájárulását 4 eredeti példányban a **Vevő** részére kiadni.
17. **Szerződő Felek** kijelentik és szavatolják, hogy **Eladó** a Mötv. hatálya alá tartozó helyi önkormányzat, míg **Vevő** cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, így jelen szerződés megkötésében akadályozva nincsenek, ingatlan elidegenítési, ill. -szerzési képességük korlátozás alá nem esik.
18. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, valamint a visszerthes vagyónátruházási illeték **Vevőt**, míg a jelen szerződés megkötésével és esetleges bármely okból történő módosításával kapcsolatban felmerülő valamennyi költség **Eladót** terheli.
19. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Trinn Miklóst, Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatalának jogtanácsosát (Igazolvány szám: Főv. Bíróság 12607) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatásával.

20. **Szerződő Felek** büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, továbbá kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró jogtanácsos a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje.
21. **Szerződő Felek** a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. ingatlan adásvételi szerződésre vonatkozó szabályait alkalmazzák.
22. Jelen szerződés - amely az aláírásával lép hatályba - 10 eredeti példányban készült, melyet a **Szerződő Felek** elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírásukkal láttak el.

Budapest, 2014.

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat
képviseli: László Tamás polgármester
Eladó

Erdődiné Ujvári Csilla
Vevő

Ellenjegyzem

Budapest, 2014. :

Juhászné dr. Baráth Márta
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem

Budapest, 2014. :

Aradi Gizella
Közgazdasági Főosztályvezető

Jelen szerződést ellenjegyzem

Budapesten, 2014. -án:

Dr. Trinn Miklós jogtanácsos
(1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.)
Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatalának jogtanácsosa
igazolvány szám: Főv. Bíróság 12607

Kapják: Vevők (3 pld.), Palota Holding Zrt., Közgazdasági Főosztály, Jegyzői Kabinet, Nyilvántartás (JOSZE)

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat

(1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.)

törzsszám: 735782

adószám: 15735784-2-42

statisztikai számjel: 15735784-7511-321-01

bankszámlaszám: 11784009-15515005

képviseli: László Tamás polgármester,

mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről

Bács Emese

(1011 Budapest, Fő u. 40.)

születési név: Bács Emese

született: Budapest, 1991. szeptember 22.

anyja neve: Verasztó Ágnes

személyi azonosító jel: 2 910922 0249

adóazonosító jel: 8455540982,

Ifj. Bács Ernő

(1030 Wien, Kardinal Nagl-Platz 14/5/8 Ausztria)

születési név: Ifj. Bács Ernő

született: Budapest, 1975. május 21.

anyja neve: Varga Mária

útlevel szám: S 0640878,

mint Állagvevők /a továbbiakban: **Állagvevők/**, valamint

Özv. Bács Istvánné

(1153 Budapest, Pázmány Péter u. 105/A.)

születési név: Vincze Terézia

született: Sződ, 1925. szeptember 7.

anyja neve: Schusztter Terézia

személyi azonosító jel: 2 250907 6152,

mint Haszonélvező /a továbbiakban: **Haszonélvezeti vevő**, Állagvevők és Haszonélvezeti vevő a továbbiakban együttesen: **Vevők**, Eladó és Vevők a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek/** között, az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel.

Preambulum

Szerződő Felek egyezően megállapítják, hogy

- Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat képviseletében a Palota Holding Rt. és néhai Bács Ernő /született: Ujudvar, 1950. május 5., anyja neve: Vincze Terézia/ állagvevő, valamint Bács Istvánné sz. Vincze Terézia között 1994. március 31-én adásvételi szerződés jött létre, melyben „Eladó az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítéséről szóló 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 3. par.-a és a végrehajtása tárgyában kiadott 16/1969. (IX. 30.) ÉVM-MÉM-PM sz. együttes rendeletben foglalt felhatalmazás alapján eladja, Vevő(k) pedig megvásárolj(ák) az Eladó tulajdonát képező, a Fővárosi XV. kerületi Ingatlannyilvántartásban 456/2 sz. tulajdoni lapon 80386/4/A/2 hrsz-ú ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 500/1.000 részzelöltséggel, mely természetben a 1153 Budapest, XV., Pázmány Péter u. (volt Mezőhegyes utca) 105. sz. fszt 2. ajtó sz alatti 59,74 nm alapterületű 2 szobás lakásnak felel meg”.

- a fent hivatkozott, 1994. március 31-én kelt adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartásba mai napig bejegyzésre nem kerülhetett, miután az adásvételi szerződésben megjelölt 80386/4/A/2 helyrajzi szám sem az adásvételi szerződés megkötése, sem azóta nem létezik.
- a fenti hivatkozott 1994. március 31-én kelt adásvételi szerződés megkötése óta mind Eladó, mind a Vevők kezdeményezték az ingatlan megosztását és telekalakítási eljárás lefolytatását, amely alapján a 80386 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben 1153 Budapest, Pázmány Péter u. 99-111. szám alatti ingatlanból a Magyar Állam tulajdonába és a Magyar Államvasutak Zrt. kezelésébe kerül az ingatlan 1074/1426 tulajdoni hányadát képező 6327 m² alapterületű, a megosztást követően 80386/1 helyrajzi számú, 1786 m² alapterületű, 80386/2 helyrajzi számú, 934 m² alapterületű, 80386/5 helyrajzi számú, 2239 m² alapterületű és 80386/6 helyrajzi számú, 1413 m² alapterületű része, míg a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonába kerül az ingatlan 352/1426 tulajdoni hányadát képező 2089 m² alapterületű, a megosztást követően 80386/3 helyrajzi számú, 996 m² alapterületű, 80386/4 helyrajzi számú, 1093 m² alapterületű része.
- a telekalakítási engedélyezi eljárás és az ingatlan megosztás meghiúsulása ellenére, az ingatlan természetbeni használata 1994. március 31. óta a fentieknek megfelelően történik, így Vevők a mai napig, ingatlan-nyilvántartáson kívül, a kialakításra szánt 80386/4 helyrajzi számú ingatlan egy részét használják.
- közös céljuk a fenti tények és körülmények alapján a bizonytalan jogi helyzet rendezése, ennek érdekében egyező akarattal a következőkben állapodnak meg:
 1. **Eladó** és a **Magyar Állam** osztatlan közös tulajdonát képezi 1074/1426-352/1426 eszmei tulajdoni hányad arányban a Budapesti 2. számú Földhivatalban **80386 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, a természetben **Budapest, XV. kerület, Pázmány Péter u. 99. szám** alatt található, 8461 m² alapterületű, kivett lakótelep megjelölésű ingatlan /a továbbiakban: **Ingatlan**/.
 2. Jelen adásvételi szerződés tárgyát az **Ingatlan Eladó** tulajdonában lévő, II/6. sorszám alatt bejegyzett 352/1426 tulajdoni hányadból 115,25 m² alapterületű, 19/1426 tulajdoni hányadnak megfelelő területű ingatlanrésze /a továbbiakban: **Ingatlanrész**/ képezi.
 3. **Szerződő Felek** egybehangzóan kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező **Ingatlanrész** természetben a jelen adásvételi szerződés 1. számú mellékletét képező Eredetileg tervezett telekosztáson 4. és 5. számmal jelölt területnek, a természetben 58,90 m² alapterületű 2 szobás lakásnak, a hozzátartozó 56,35 m² alapterületű terasz, pince, tároló és gépkocsi tároló helyiségeknek, valamint melléképületnek felel meg.
 4. **Szerződő Felek** kijelentik és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy a tulajdonostársak között a fenti ingatlan természetbeni megosztása megtörtént, a tényleges birtokállapotok kialakításra kerültek és az egyes tulajdonostársak tulajdoni hányadaikat kizárólagosan használják. Kijelentik továbbá, hogy az **Ingatlanrész** a tulajdoni hányadaival arányos és az a többi tulajdonostárs által kizárólagosan használt ingatlanrésztől kerítéssel is elválasztott. **Szerződő Felek** a fentieknek megfelelően kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező **Ingatlanrész** a **Vevők** kizárólagos használatában van.
 5. **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonostárs Magyar Állam elővásárlási jogáról, valamint a ténylegesen kialakult, jelen szerződés 4.) pontjában megállapított használati viszonyok megerősítéséről szóló nyilatkozatát beszerzi, illetve megfelelő határidő tűzésével felhívja a Magyar Államot a nyilatkozat kiadására.
 6. **Vevők** jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy **Eladó** és a Magyar Állam tulajdoni hányadrésze közösségi célú hasznosítás céljából telekalakításra, illetőleg megosztásra kerüljön.
 7. Az **Ingatlan** adatait, az **Ingatlanhoz** kapcsolódó jogokat és azok jogosultjait a TakarNet rendszerről 2014. március 24. napján lekért tulajdoni lap szemle másolat igazolja. **Eladó** tulajdonjoga 190029/1/2003/03.06.02. szám alatt tulajdonba adás jogcímén került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. **Eladó** tulajdoni hányadrésze, ezen belül a vétel tárgyát képező **Ingatlanrész** egyebekben per-, teher- és igénymentes.

7. **Eladó**, mint az 2.) pontban meghatározott, 19/1426 tulajdoni hányadnak megfelelő **Ingyatlanrész** tulajdonosa - Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Pénzügyi és Jogi Bizottságának PJB .../2014. (III. 24.) számú határozatai alapján - eladja, **Vevők** megveszik az **Ingyatlanrészt** az általuk ismert állapotban úgy, ahogy az jelenleg a természetben van.
8. Az **Ingyatlanrész** tulajdonjogát az **Állagvevők**, haszonélvezeti jogát pedig a **Haszonélvezeti vevő** szerzi meg. A vételár megfizetéséért **Állagvevők** és **Haszonélvezeti vevő** egyetemleges kötelezettséget vállalnak.
9. **Szerződő Felek** az **Ingyatlan** vételárát - az 1994. március 31-én megkötött adásvételi szerződés, továbbá **Eladó** Pénzügyi és Jogi Bizottságának PJB .../2014. (III. 24.) számú határozata alapján - **574.860,- Ft**, azaz **Ötszázhetvennégyezer forintban** határozzák meg. Az adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja szerint mentes az általános forgalmi adó megfizetése alól.
10. **Vevők** a 9. pontban meghatározott vételárból jelen adásvételi szerződés aláírásáig 293.058,- Ft, azaz Kettőszázkilencvenháromezer-ötvennyolc forintot megfizettek **Eladó** részére.
11. **Vevők** az 9. pontban meghatározott vételárból fennmaradt **281.802,- Ft-ot**, azaz **Kettőszáznyolcvanegyezer-nyolcszázkét forintot** jelen adásvételi szerződés aláírásától havi **1.994,- Ft**, azaz **Egyezer-kilencszázkilencvennégy forint** összegű részletben fizetik meg, minden hónap 10. napjáig, az **Eladó** által átadott csekkek felhasználásával.
12. **Vevők** tudomásul veszik, hogy háromhavi részlet elmulasztása esetén - függetlenül attól, hogy a mulasztások egy vagy több naptári évben történtek - elveszítik a részletfizetési kedvezményt és a teljes hátralék egy összegben esedékessé válik.
13. **Vevők** az **Ingyatlanrészt** az 1994. március 31-én kelt adásvételi szerződés alapján birtokolják és használják, ennek megfelelően az **Ingyatlanrész** birtokbaadása tekintetében jelen szerződésben rendelkezni csak annyiban kell, hogy **Vevők** jelen szerződés hatályba lépésével egyidejűleg az adásvétel tényénél fogva jogosultak az **Ingyatlanrészt** birtokolni és használni, valamint a terheket, illetve a kárveszélyt viselni.
14. **Eladó** jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező **Ingyatlanrésznek** megfelelő 19/1426 tulajdoni hányadra az **Ingyatlanrész** tulajdonjoga **Állagvevők** javára 1/2-1/2 tulajdoni hányad arányban, holtig tartó haszonélvezeti joga pedig **Haszonélvezeti Vevő** javára 1/1 tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, és ezzel egyidejűleg **Eladó** tulajdonjoga az átruházott tulajdoni hányad mértékéig törlésre kerüljön.
15. **Szerződő Felek** a vételárhátralék megfizetésének biztosítására az **Eladó** javára **281.802,- Ft**, és esetleges járulékaik erejéig **jelzálogjogot** alapítanak az **Állagvevők** tulajdonába és **Haszonélvezeti vevő** haszonélvezetébe kerülő **Ingyatlanrészen**. **Vevők** jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelzálogjog az **Ingyatlanrészt** az ingatlan-nyilvántartásba az **Eladó** javára bejegyzésre kerüljön.
16. Ha a 11. pontban rögzített vételárhátralékot a **Vevők** teljes egészében megfizetik az **Eladó** részére, úgy **Eladó** a kiegyenlítést követő 5 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges, ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas hozzájárulását 4 eredeti példányban a **Vevők** részére kiadni.
17. **Szerződő Felek** kijelentik és szavatolják, hogy **Eladó** a Möt. hatálya alá tartozó helyi önkormányzat, míg **Vevők** cselekvőképes, nagykorú magyar, illetve osztrák állampolgárok, így jelen szerződés megkötésében akadályozva nincsenek, ingatlan elidegenítési, ill. -szerzési képességük korlátozás alá nem esik.
18. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, valamint a visszerhes vagyónátruházási illeték **Vevőket**, egymás között tulajdoni hányaduk szerint, míg a jelen szerződés megkötésével és esetleges bármely okból történő módosításával kapcsolatban felmerülő valamennyi költség **Eladót** terheli.

19. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Trinn Miklóst, Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatalának jogtanácsosát (Igazolvány szám: Főv. Bíróság 12607) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatásával.
20. **Szerződő Felek** büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, továbbá kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró jogtanácsos a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje.
21. **Szerződő Felek** a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. ingatlan adásvételi szerződésre vonatkozó szabályait alkalmazzák.
22. Jelen szerződés - amely az aláírásával lép hatályba - 10 eredeti példányban készült, melyet a **Szerződő Felek** elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírásukkal láttak el.

Budapest, 2014.

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat
képviseli: László Tamás polgármester
Eladó

Bács Emese
Állagvevő

Ifj. Bács Ernő
Állagvevő

Özv. Bács Istvánné
Haszonélvezeti Vevő

Ellenjegyzem
Budapest, 2014.

Juhászné dr. Baráth Márta
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem
Budapest, 2014.

Aradi Gizella
Közgazdasági Főosztályvezető

Jelen szerződést ellenjegyzem
Budapest, 2014.-án:

Dr. Trinn Miklós jogtanácsos
(1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.)
Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatalának jogtanácsosa
igazolvány szám: Főv. Bíróság 12607

Kapják: Vevők (3 pld.), Palota Holding Zrt., Közgazdasági Főosztály, Jegyzői Kabinet, Nyilvántartás (JOSZE)



- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi |
| <input type="checkbox"/> Tértivevényel | <input type="checkbox"/> Ajánlott |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül kézbesítve | <input type="checkbox"/> Sajátkezű átvétel |

Hív.számunk: 436/2014.

Ügyintéző: László Gizella

Ügyiratszám: 436/2/2014.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat
Polgármester
Jegyzői kabinet**

**BUDAPEST
Bocskai utca 1-3
1153**

Hív. számuk: 2/5144-2/2014

Ügyintézőjük: Dr. Trinn Miklós

**Tárgy: Budapest XV. kerületi
80386 hrsz-ú ingatlan
értékbecslése**

2014 FEBR 03

Tisztelt László Tamás Polgármester Úr !

5744
Melléklet az ...
Érk. irat és mell. lapozáma: ...

Hivatkozva Részvénytársaságunkhoz érkezett megrendelésére, mellékelten megküldöm Budapest XV. kerület Pázmány Péter utca 105., 80386 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslését.

Tájékoztatatom továbbá, hogy az 1994. januárban és márciusban megkötött adás-vételi szerződések szerint a vevők részletfizetési kötelezettséget vállaltak. Nyilvántartásunk szerint a tartozások a következők:

- fszt. 1. lakás vételára 574.860.-ft. volt, melyből a vállalt előleg 57.486.-Ft. befizetésre került a szerződés aláírásakor. Havi részlet 1994.-ft. A 2014. január 17-i elszámolás szerint a hátralévő tartozás 283.075.-Ft. Erdődiné Újvári Csillának elmaradt részletfizetése nincs.
- fszt. 2. lakás vételára 574.860.-ft. volt, melyből a vállalt előleg 57.486.-Ft. befizetésre került a szerződés aláírásakor. Havi részlet 1994.-ft. A 2014. január 17-i elszámolás szerint a hátralévő tartozás 281.802.-Ft. Bács Ernőnek elmaradt részletfizetése nincs.

Budapest, 2014. január 30.

Tisztelettel:

Dr. Kiss Gyula
vezérigazgató



Melléklet:

2 pl. értékbecslés

ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST XV. PÁZMÁNY PÉTER UTCA. 105.
SZÁM ALATTI
INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRA
Hrsz. 80386



Készítette:



Palota Holding ZRt.

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2014. január 28.

INGATLAN	I
-----------------	----------

Az értékelő társaság:	Palota Holding ZRt. (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2014. január 28.
Az értékbecslés érvényessége:	A határnaptól számított 90 nap
A vizsgálat célja	Tulajdonjog rendezés
Megbízó:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármester (1153, Budapest, Bocskai u. 1-3.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	80386
Az ingatlan címe:	1153 Pázmány Péter utca 99-111
Az ingatlan megnevezése:	Kivett lakótelep (tulajdon lap szerint)
Az ingatlan hasznosítási formája:	Kétlakásos lakóépület
Telek területe	8460 m ²
Lakások összes hasznos alapterülete	130,53 + 121,63 = 252,16 m ²
Felépítmények darabszáma	Természetben 2 db

A piaci összehasonlítással becsült érték	16.027.000,-Ft
---	-----------------------

Megjegyzés: Az értékbecslés az értékelés időpontjától kezdődően 90 napos időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlan tulajdoni lapját, a telek és környezetét feltüntető hivatalos térképmásolatát.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a környékbeli ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árakról. **A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.**

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

ÉRTÉKBECSLÉS

Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVOFA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

A piaci összehasonlító alapú becslés

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékmeghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az újraelőállítási költség alapú becslés

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése. A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevélteltermelő képessége és értéke között.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	1053. Budapest, Pázmány Péter utca 99.
Helyrajzi száma:	80386 80386/4 a T-79043 változási vázrajz javaslat szerint
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	MAGYAR ÁLLAM - 1074/1426 Bp. Föv. XV.ker. POLGÁRMESTERI HIVATAL (1153. Budapest Bocskai utca 1-3) - 352/1426
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	Helyi védelem - 66/1999 (VIII.13.) FVM rend. 7.§. (3) bek.
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, egyéb terhek:	Kezelő: MÁV ZRT. 1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-60
A telek területe:	8460 m ² (jelenlegi, tulajdon lap szerinti teljes terület) 1093 m ² (a T-79043 változási vázrajz javaslat szerinti megosztás szerinti terület.)
A telek alakja, formája:	Szabályos
A telek határai, kerítettsége:	Szabadon álló beépítés
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Az ingatlan Budapest XV. Kerületében a Dembinszky utca, a vasúti pálya, a Dugonics utca és a Pázmány Péter utca által határolt területen helyezkedik el. ÉK-i tájolással.
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík terület
Lakott településen belüli elhelyezkedése, Infrastruktúrája	Az ingatlan a településen belül forgalmas útvonal mentén van. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mivel a bevásárlási lehetőségek, közintézmények, szakorvosi rendelőintézet, stb. könnyen elérhetőek.
Megközelíthetősége:	Az ingatlan megközelíthető szilárd burkolatú kétsávos úton személygépkocsival, valamint tömegközlekedési eszközzel a 224-es, 125-ös BKV autóbuszjáratokkal..
Közművesítettség: elektromos áram, gáz, víz, csatorna, stb.	Össz-közművel ellátott
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján)	Rendezett, tetszetős

Rövid szöveges ismertető:

A vizsgált ingatlan nagy forgalmú fő úton található, olyan övezettel határos mely raktárak elhelyezésére szolgáló terület. A telkek vége a vasúti pályatestekkel határos.

Az ingatlanon egy ikerház, kis előkerttel hagyományos szerkezetben, földszint + magastetős, alápincézett épület és szintén ikresített melléképület található.

Az épületek 1956-ban épültek.

AZ ÉPÜLET ADATAI

Az épület megnevezése:	Családi ház
Funkciója:	Lakások
Pince:	Van
Padlás:	Van
Szintszám:	Magasföldszint
Nettó alapterület:	126,15 (1.sz. lakás) + 115,25 (2. sz. lakás) összesen 241,40 m ²
Alapozás, szigetelés:	Csömöszölt sávalap
Felmenő falazat:	Hagyományos téglafalazat
Födémek:	„E” gerenda és födémfalca kialakítású
Tetőszerkezet, héjalás:	Kontyolt nyeregtető, normál szalagcserép
Külső felületek:	Kőporos vakolat
Belső felületek:	Tapétázott falak, álmennyezet
Nyílászáró szerkezetek:	Műanyag ablakok, hőszigetelő TERMOPÁN üvegezéssel, ajtók típusméretű fa nyílászárók
Padlóburkolatok:	Parketta, kerámia
Vízhálózat:	Utcai gerincvezetékéről ellátva
Csatorna:	Utcai gerincvezetékéről ellátva
Elektromos hálózat:	Hálózatra rákötve
Gázhálózat:	Városi hálózatra rákötve
Fűtési rendszer:	Egyedi központi (ház rendszeréről ellátott)
Használati melegvíz ellátás:	Villanybojlerrel
Telefon, hírközlés	Kiépítve
Igéyszint általánosan:	Kiváló
Fizikai állapot:	Jó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	100 %

A LAKÁSOK ADATAI

	1. számú lakás		2. számú lakás	
	megnevezés	hasznos alapterület	megnevezés	hasznos alapterület
1. számú lakás:	szoba	19,06 m ²	szoba	19,06 m ²
	szoba	14,97 m ²	szoba	14,97 m ²
	konyha-étkező	29,15 m ²	konyha-étkező	12,36 m ²
	fürdőszoba	4,41 m ²	kamra	4,08 m ²
	közlekedő	3,08 m ²	fürdőszoba	4,41 m ²
	wc	0,94 m ²	közlekedő	3,08 m ²
		71,61 m ²	wc	0,94 m ²
2. számú lakás				58,90 m ²
	terasz	13,78 m ²	terasz	19,03 m ²
	pince	16,79 m ²	pince	8,78 m ²
	tároló	11,55 m ²	tároló	11,55 m ²
	nyitott gk. tároló	12,42 m ²	gépkocsi tároló	18,99 m ²
	54,54 m ²		56,35 m ²	
Összesen:		126,15 m ²		115,25 m ²
Eszmei hányad a közös tulajdonból:		5,317.55/10.000		4.682/10.000

Rövid szöveges ismertető:

A lakásokban lakók saját költségükön, az épületet teljesen felújították, így az karbantartott, kívül-belül modern, látványos megjelenésű. Megtörtént a nyílászárók cseréje, önálló vízbekötés létesítése, szennyvízcsatorna bekötése a közcsatornába, bővítés építési engedéllyel, homlokzatok felújítása, tetőjavítása, udvari burkolatok javítása és újak létesítése. Melléképületek teljesen felújítottak lettek.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

A megbízás tárgyát érintő ingatlan értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelési módszerrel lett kiszámítva. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan fekvését, közmű ellátottságát, megközelíthetőségét, a keresleti-kínálati viszonyokat.

Úgy becsültem meg az értékét, hogy összehasonlítottam az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben kerültek eladásra.

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

Az összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák

A telek területe (m ²)	8461 m² T-79043 változási vázrajz javaslat szerint 1093 m ²	Besorolása:	beépített
-------------------------------------	--	-------------	-----------

Piaci összehasonlító adatok

helyszín	funkció	Nettó alapterület m ²	Telek Terület m ²	kínálati piaci ár Ft	fajlagos ár Ft/m ²
XV.ker. Bethlen G. utca	családi ház	120	447	31.000.000,-	258.333,-
XV.ker. Kinizsi utca	családi házzrész	70	295	11.500.000,-	164.286,-
XV. ker. Rákospalota	családi ház	100	450	18.900.000,-	189.000,-
XV. ker. Rákospalota	családi ház	90	447	24.500.000,-	272.222,-

a felhasznált adatok forrása: ingatlanközvetítő, internet

Fajlagos alapár kerekítve

220.000,-Ft/m²

Korrekción tényezők

Tényező	Értéke %
Kínálati ár	- 10
A lakok által beruházási munkák (lásd: ismertető)	- 40
A teljes korrekció mértéke:	- 50

Fajlagos, korrigált alapár, kerekítve: 220.000,-Ft x 0,5	110.000,-Ft/m²
--	----------------------------------

Az építményérték megállapítása

1. számú lakás:

	m ²	Beszámítás	110 000 Ft/m ²	Ft
Földszint	72	100%	110 000.-	7 920 000.-
Tároló és pince	29	30%	33 000.-	957 000.-
Összesen kerekítve				8.877.000.-

2. számú lakás:

	m ²	Beszámítás	110 000 Ft/m ²	Ft
Földszint	59	100%	110 000.-	6.490 000.-
Tároló és pince	20	30%	33 000.-	660 000.-
Összesen kerekítve				7.150.000.-

Az ingatlan értéke összesen			16.027.000,-Ft
------------------------------------	--	--	-----------------------

ÖSSZEFOGLALÁS:

Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2014. I. negyedévben az ingatlanpiacon kialakult helyzetet vettem figyelembe.

Elvégeztem a Budapest, XV. kerület Pázmány Péter utca 105. földszint 1 és 2 6. alatti lakások értékbecslését.

Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a megrendelés céljára szabadon felhasználhat.

Az ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény a megrendelő adatszolgáltatása alapján és helyszíni szemrevételezéssel készült 3 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2014. január 30.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Szaraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

László Gizella

ingatlanforgalmi értékbecslő
eng. szám: 02950/2001.

Benedek Lajos
műszaki igazgató

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

92P01. (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szármú Földhivatal
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/10302/2014

2014.01.15

Szektor : 52

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80386 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Pázmány Péter utca 99.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 8461 (m2) törölő határozat:9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alrészlet ada

ha m2

k.fill.

ter. kat.

ha m2 k.f

- Kivett lakótelep

0

8460

0,00

1. bejegyző határozat: 104913/2/2013/13.09.17

Helyi védelem

66/1999 (VIII.13.) FVM rend.7. §. (3) bek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1074/1426

bejegyző határozat, érkezési idő: 1070/1968/1968.07.12

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 190029/1/2003/03.06.02

1. hányad: 1/1 törölő határozat:

bejegyző határozat, érkezési idő: 1070/1968/1968.07.12

törölő határozat

jogcím: kisajátítás

jogállás: kezelő

név: MAGYAR ÁLLAMVASUTAK

cím: - - - -

2. hányad: 1/1 törölő határozat:

bejegyző határozat, érkezési idő: 1070/1968/1968.07.12

törölő határozat

jogcím: kisajátítás

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI IV. ÉS XV. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1042 BUDAPEST Munkásbörzsön u.66-68.

3. hányad: 0/0 törölő határozat: 35103/1/2011/11.02.04

törölő határozat: 35103/1/2011/11

jogcím: kiigazítás

jogállás: kezelő

név: MAGYAR ÁLLAMVASUTAK

cím: - - -

1074/1426. hányad a II/2 rangsorába

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/10302/2014

2014.01.15

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 80386 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. hányad: 0/0 törlő határozat: 190029/1/2003/03.06.02

törlő határozat: 190029/1/2003/03

jogcím: kiigazítás
jogállás: kezelő
név: FŐVÁROSI IV. ÉS XV. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1042 BUDAPEST Munkásotthon u.66-68.
352/1426 részre a II/3 rangsorába.

6. tulajdoni hányad: 352/1426
bejegyző határozat, érkezési idő: 190029/1/2003/03.06.02
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: BP.FŐV.KV.KER. FOLGÁRMESTERI HIVATAL
cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

7. hányad: 0/0
bejegyző határozat, érkezési idő: 206360/1/2011/11.07.09
jogcím: kiigazítás
jogállás: kezelő
név: MÁV ZRT.
cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Könyves Kálmán körút 54-60.
1074/1426 részre a II/2 rangsorába, Cégnév és székhelyváltozás, bejegyzés az eredeti rangsorában.

III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 108525/1/1995/1989.03.16
törlő határozat: 205588/1/2003/95

Egyéb MÁV RT. Budapesti Igazgatósága 1087. Kerepesi u.3. Ingatlan megosztása iránti kérel
elutasítása/T-34120/.

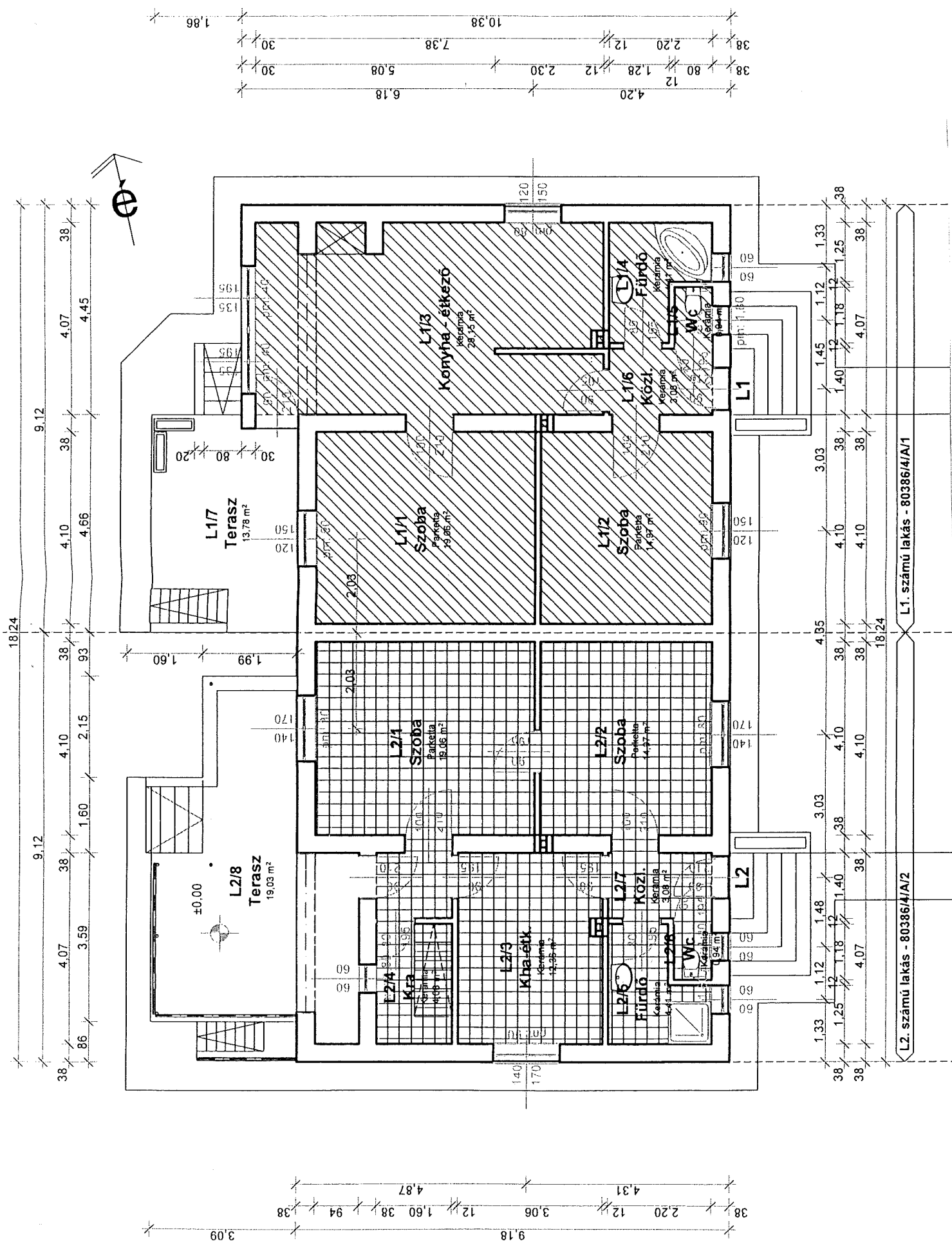
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 88595/1/2002/02.03.14
törlő határozat: 330357/1/2004/04

Elutasítás
ingatlan megosztási kérelemre vonatkozóan.
jogosult:
név: MÁV RT BUDAPESTI IGAZGATÓSÁGA
cím : 1087 BUDAPEST VIII.KER. Kerepesi út 3.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



3.09
 38
 12
 2.20
 12
 4.31
 3.06
 12
 1.60
 38
 94
 38
 4.87

18.24
 9.12
 38
 4.07
 1.60
 4.10
 2.15
 93
 1.99
 1.60
 1.70
 1.40
 2.03
 1.50
 1.20
 1.20
 30
 80
 1.20
 1.95
 1.35
 1.95

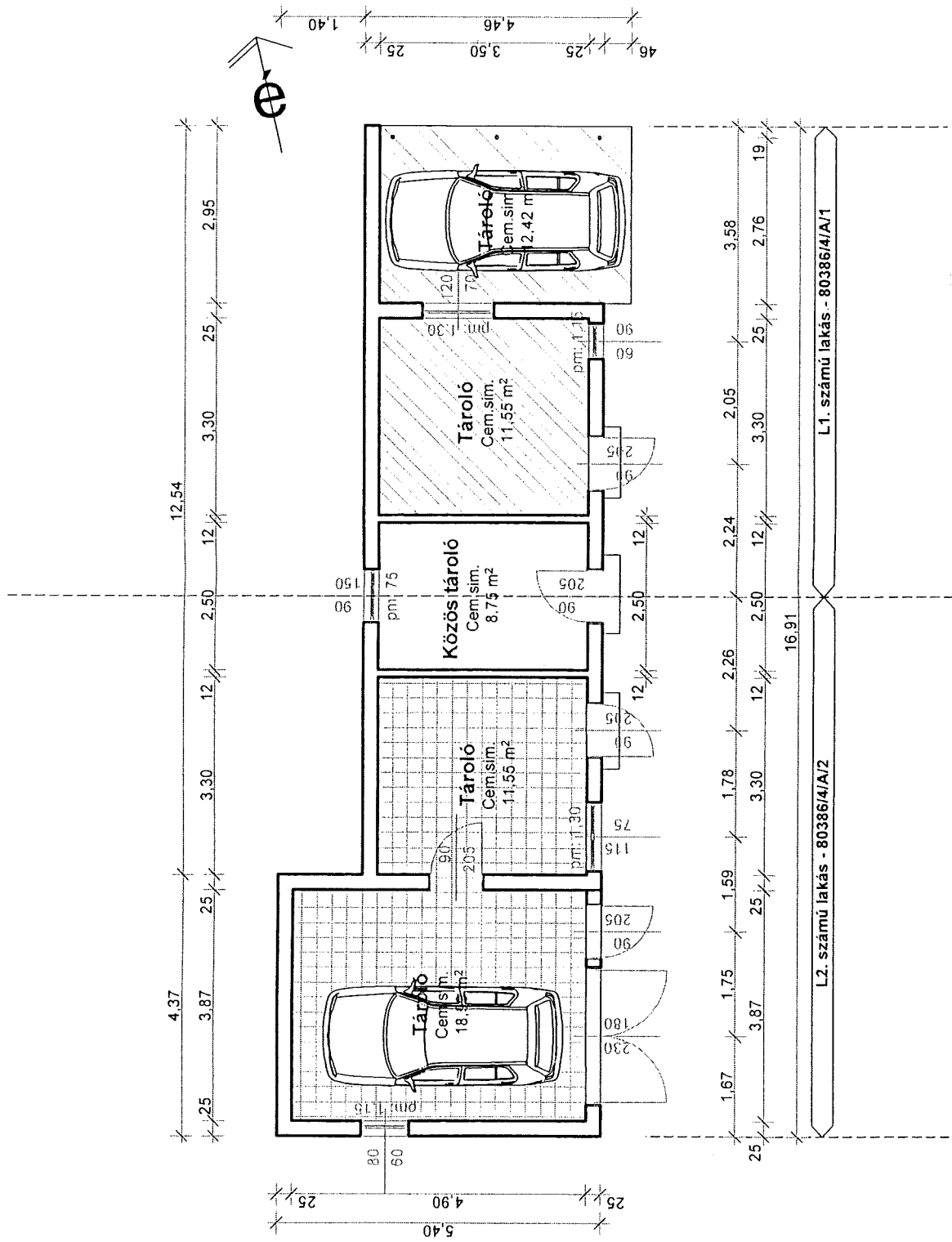


4.20
 12
 80
 1.28
 12
 2.30
 5.08
 7.38
 10.38
 38
 2.20
 12
 38
 1.86

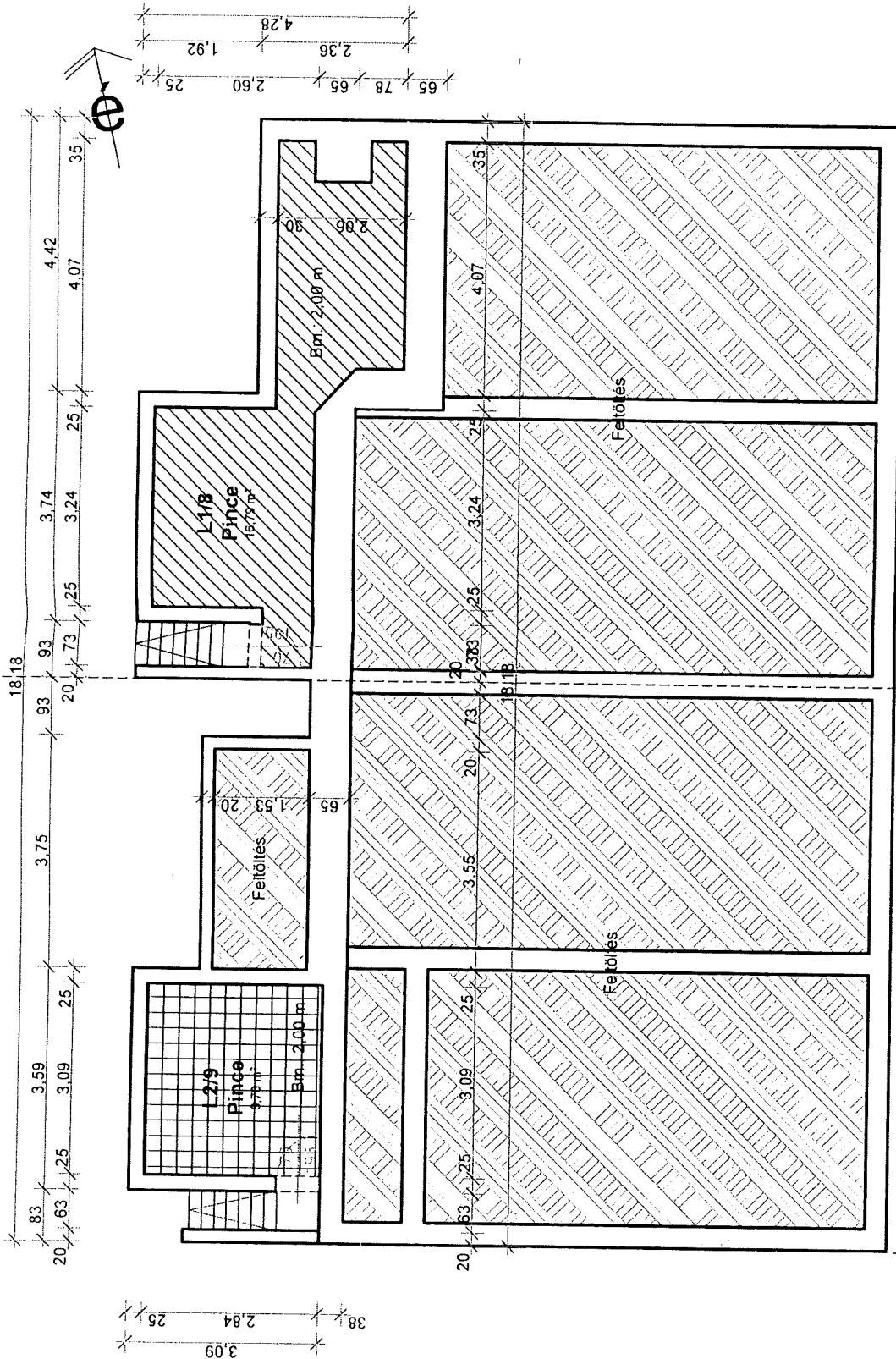
1.33
 1.25
 12
 1.18
 12
 1.40
 3.03
 4.85
 38
 4.10
 38
 4.10
 38
 18.24
 1.45
 1.12
 1.33
 1.40
 1.18
 1.25
 38
 4.07
 38
 4.10
 38
 4.10
 38
 18.24

L2. számú lakás - 80386/A/A/2
 L1. számú lakás - 80386/A/A/1

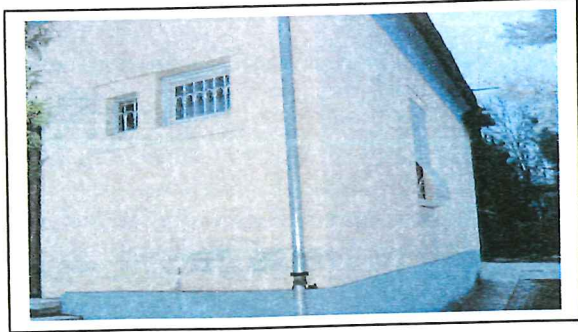
Földszint alaprajz m 1:100



Földszint alaprajz m 1:100



Pince alaprajz m 1:100



105/A Északi homlokzat



105/A Nyugati homlokzat



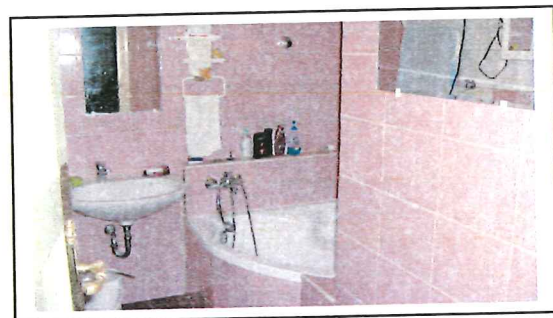
105/A Melléképület



105/A Amerikai konyha



105/A Minőségi kőburkolat
(nappali és konyhánál 30m²)



105/A Fürdőszoba

FOTÓK a PÁZMÁNY 105/B-ről.



Pázmány Péter u. 105/B utcai homlokzat



105/B Déli homlokzat



105/B Nyugati homlokzat



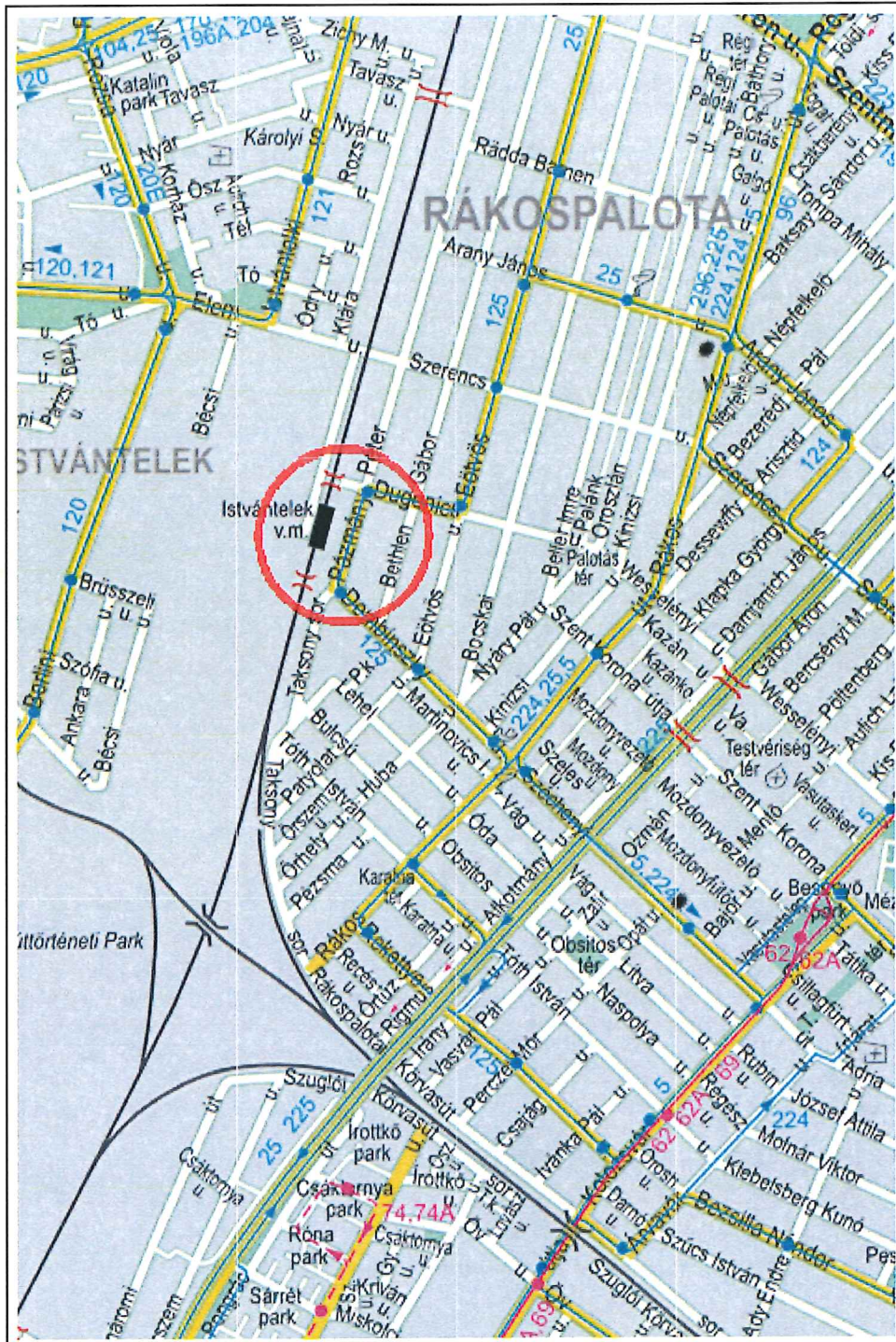
105/B Melléképület

A Pázmány 105/B épületen belül fotók nem készültek, mert nem tartózkodtak otthon.

2014. január 28.

utca kereső

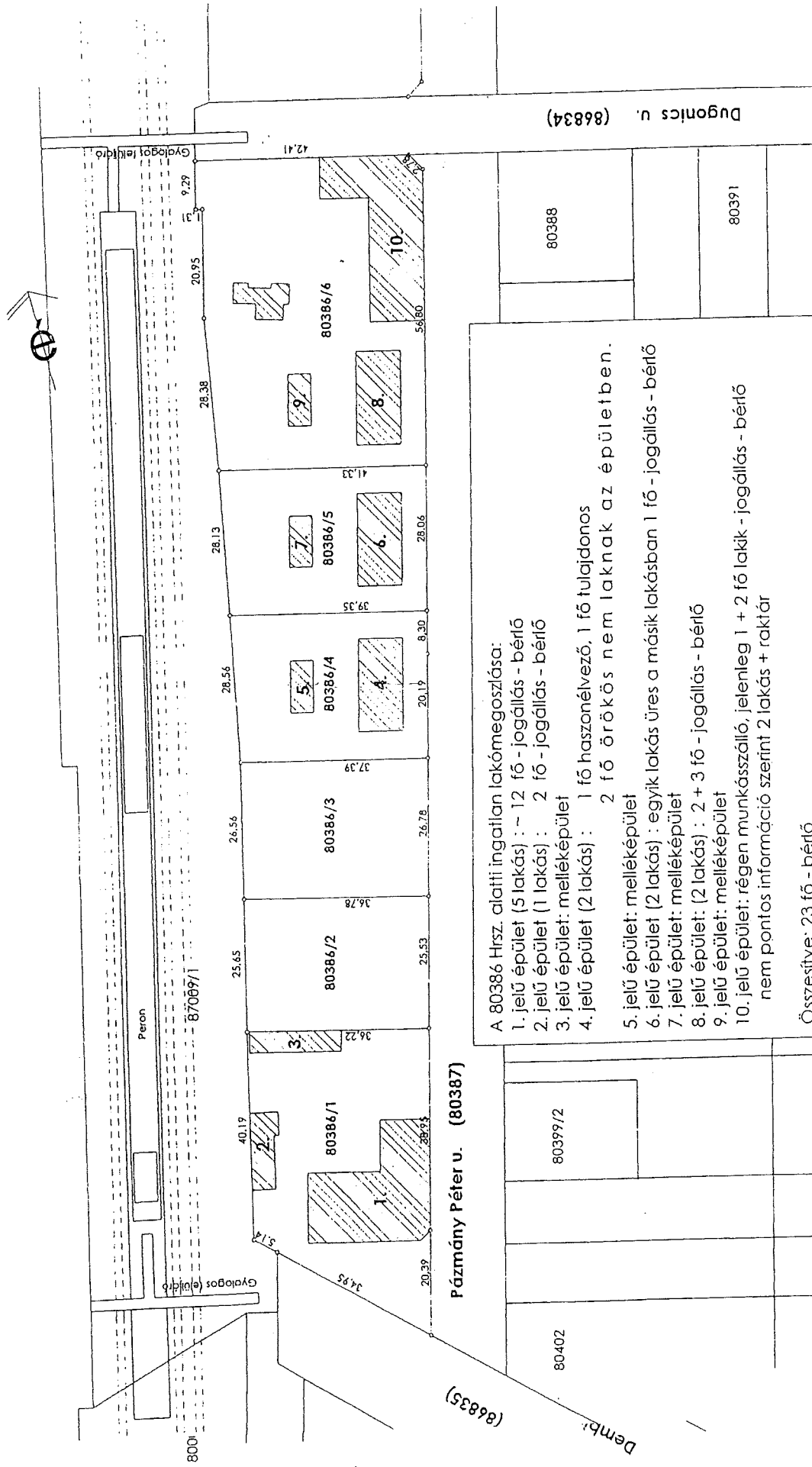
Budapest, XV. ker. Pázmány Péter utca 105.



© 2003-2014 Arkon Solutions Kft., t?rk?p: [Hiszi-Map Kft.](http://www.hiszi-map.hu)

www.utca kereso.hu

Eredetileg tervezett telekosztás m 1:1000



A 80386 Hrsz. alatti ingatlan lakómegosztása:

1. jelű épület (5 lakás) : ~ 12 fő - jogállás - bérlő
2. jelű épület (1 lakás) : 2 fő - jogállás - bérlő
3. jelű épület: melléképület
4. jelű épület (2 lakás) : 1 fő haszonélvező, 1 fő tulajdonos
2 fő örökös nem laknak az épületben.
5. jelű épület: melléképület
6. jelű épület (2 lakás) : egyik lakás üres a másik lakásban 1 fő - jogállás - bérlő
7. jelű épület: melléképület
8. jelű épület: (2 lakás) : 2 + 3 fő - jogállás - bérlő
9. jelű épület: melléképület
10. jelű épület: régen munkásszálló, jelenleg 1 + 2 fő lakik - jogállás - bérlő
nem pontos információ szerint 2 lakás + raktár

Összesítve: 23 fő - bérlő

1 fő - tulajdonos

1 fő - haszonélvező

2 fő - örökös

Adásvételi szerződés

2014 JAN 22.

5144 Iktatóhely 2 1
..... főszám alszám
Mellékletek száma: 2
Onkormányzat

amely létrejött egyrészről
a Budapest Főváros XV. Kerületi 397/1993/(XI.17.) sz. határozata alapján eljáró PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV., Pattogós utca 4/a), mint Megbízott Eladó- a továbbiakban Eladó- másrészről

Erdődiné Ujvári Csilla (sz. Dabas, 1956.03.30., an. Strupka Margit) mint Vevő(k), Bp. XV., Pázmány P. u. 105. fsz. 1. sz. alatti lakos(ok) - a továbbiakban Vevő(k) - között, az alulírott napon és helyen a következők szerint.

1.) Eladó az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítéséről szóló 32/1969.(IX.30.) Korm.sz. rendelet 3 par.-a és a végrehajtása tárgyában kiadott 16/1969.(IX.30.)ÉVM-MÉM-PM sz. együttes rendeletben foglalt felhatalmazás alapján eladja, Vevő(k) pedig megvásárolja(ák) az Eladó tulajdonát képező, a Fővárosi XV. kerületi Ingatlannyilvántartásban 456/1 sz. tulajdoni lapon 80386/4/A/1 hrsz-ú ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 500/1.000 részilletőséggel, mely természetben a Budapest, XV., Pázmány P. u.(volt Mezőhegyes utca) 105. fsz. 1. sz. alatti 59,74 nm alapterületű 2 szobás lakásnak felel meg.

2.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételára 574.860,- Ft, azaz Ötszázhetvennégyezernyolcszázhatvan forint.

3.) Vevő(k) a vételár 10%-át 57.486,- Ft-ot, azaz Ötvenhétézernégyszáznyolcvanhat forintot az 1994. január 05-én kelt előszerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett(tek) Eladó részére.

Vevő(k) a fennmaradó 517.374,- Ft, azaz Ötszázhetvenhétézernyolcszázhatvennégy forint vételár hátralékot és annak évi 3%-os kamatát 1994.02.01. napjától minden hónap 10. napjáig 1.994,- Ft, azaz Egezerkilencszázkilencvennégy forint összegű részletekben törlesztik, az Eladó által átadott csekkek felhasználásával.

4.) Vevő(k) tudomásul veszi(k), hogy 3 (három) részlet elmulasztása esetén - függetlenül attól, hogy a mulasztások egy vagy több naptári évben történtek - elveszít(ek) a részletfizetési kedvezményt, a teljes hátralék egy összegben esedékessé válik.

5.) Eladó a vételár kialakításánál figyelembe vette, hogy az épület 15 éven belül teljes felújításban nem részesült, valamint a telek nagyságát, ezért a vételár a 3.484.000,- Ft-os helyi forgalmi érték 16,5 %-a.

6.) Az ingatlan a Felek által ismert állapotban képezi az adásvétel tárgyát. Vevő(k) az ingatlanra vonatkozó műszaki tájékoztatást ismeri(k) és azt helyesnek fogadja(ák) el.

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről
a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
397/1993/(XI.17.) sz. határozata alapján eljáró PALOTA
HOLDING RT (Budapest, XV., Pattogós utca 4/a), mint
Megbízott Eladó- a továbbiakban Eladó-
másrészről

Bács Ernő (sz. Ujudvar, 1950.05.05., an. Vincze Terézia)
mint Állagvevő(k), valamint Bács Istvánné sz. Vincze
Terézia (sz. Sződ, 1925.09.07., an. Schusztar Terézia)
mint Haszonélvezeti Vevő(k) mindketten 1153 Budapest,
Pázmány Péter utca 105. fsz. 2. sz. alatti lakos(ok) - a
továbbiakban Vevő(k) - között, az alulírott napon és
helyen a következők szerint.

1.) Eladó az állami tulajdonban álló házingatlanok
elidegenítéséről szóló 32/1969.(IX.30.) Korm.sz. rendelet
3 par.-a és a végrehajtása tárgyában kiadott
16/1969.(IX.30.)ÉVM-MÉM-PM sz. együttes rendeletben
foglalt felhatalmazás alapján eladja, Vevő(k) pedig
megvásárolja(ák) az Eladó tulajdonát képező, a Fővárosi
XV. kerületi Ingatlannyilvántartásban 456/2 sz. tulajdoni
lapon 80386/4/A/2^h hrsz-ú ingatlant a közös tulajdonból
hozzá tartozó 500/1.000 részzelölöséggel, mely
természetben a 1153 Budapest, XV., Pázmány Péter u.
(volt Mezőhegyes utca) 105. sz. fsz. 2. ajtó sz. alatti
59,74 nm alapterületű 2 szobás lakásnak felel meg.

2.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételára
574.860,- Ft, azaz Ötszázhetvennégyezernyolcszázhatvan
forint.

3.) Vevő(k) a vételár 10%-át 57.486,- Ft-ot, azaz
Ötvenhétezerhármaszáznyolcvanhat forintot az 1993.
december 28-án kelt előszerződés aláírásával egyidejűleg
megfizetett(tek) Eladó részére.

Vevő(k) a fennmaradó 517.374,- Ft, azaz Ötszázhetven-
négyezerháromszázhatvennégy forint vételár hátralékot és
annak évi 3%-os kamatát 1994.01.01. napjától minden hónap
10. napjáig 1.994,-Ft, azaz Egyezerkilenc-
százkilencvennégy forint összegű részletekben törlesztik,
az Eladó által átadott csekkek felhasználásával.

4.) Vevő(k) tudomásul veszi(k), hogy 3 (három)
részlet elmulasztása esetén - függetlenül attól, hogy a
mulasztások egy vagy több naptári évben történtek -
elveszít(ek) a részletfizetési kedvezményt, a teljes
hátralék egy összegben esedékessé válik.
Vevők jelen szerződésből fakadó kötelezettségeik
egyetemlegesek, az e jogügylettel kapcsolatos írásbeli
értesítések joghatályosan teljesíthetők a Vevők
bármelyikéhez.

5.) Eladó a vételár kialakításánál figyelembe vette,
hogy az épület 15 éven belül teljes felújításban nem

részesült, valamint a telek nagyságát, ezért a vételár a 3.484.000,-Ft-os helyi forgalmi érték 16,5%-a.

6.) Az ingatlan a Felek által ismert állapotban képezi az adásvétel tárgyát. Vevő(k) az ingatlanra vonatkozó műszaki tájékoztatást ismeri(k) és azt helyesnek fogadja(ák) el.

Vevő(k) az épület esetleges hiányosságai címén Eladóval szemben semmiféle igényt nem támaszhat(nak).

7.) Eladó ezennel hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő(k) tulajdon és hasznélvezeti joga - vétel jogcímén - minden további megkérdése nélkül bejegyzésre kerüljön, az ingatlant terhelő vételárhátralék erejéig terjedő jelzálogjog egyidejű feltüntetése mellett.

Budapest, 1994. március 31.

PALOTA-HOLDING RT.
1153. Párizsi út 1/A.
.....
Mb. Eladó

Előttünk, mint tanúk
előtt

1.) Név Erdődi László Gille
Lakcím. 1153. Párizsi út 105/1

2.) Név László László
Lakcím. 1153. Párizsi út 105/1

Bacs László
.....
Állagvevő

Bacs László
.....
Hasznélvezeti Vevő

B. P. László
.....
ellenjegyezte

Complan Adószám: Budapest
Stúdió Kft. 10453674213
Ellidegenítés

a) A fsz. 1. sz. lakás értékesítési vételárát az érvényben lévő jogszabályoknak megfelelően a forgalmi érték 15 %-ában állapítja meg.

b) Az értékesítés során a fsz. 2. sz. lakást a fsz. 1. sz. lakás bérlője teljes forgalmi értéken vásárolhatja meg.

407/1993. (XI.17.) sz. h a t á r o z a t

A képviselő-testület 19 igen szavazattal és 1 tartózkodással az önkormányzati tulajdonban álló Budapest, XV., Eötvös u. 21. sz. alatti 87357 hrsz. 7 lakásos házingatlant társasházzá alakítás után elidegenítésre kijelöli. Az elidegenítés végrehajtásával a Palota Holding Rt-t bizza meg az alábbiak szerint:

a) Az ingatlan értékesítési vételárát az érvényben lévő jogszabályoknak megfelelően a forgalmi érték 30 %-ában állapítja meg.

408/1993. (XI.17.) sz. h a t á r o z a t

A képviselő-testület 22 igen szavazattal, egyhangúlag az önkormányzati tulajdonban álló Budapest, XV., Pázmány P. u. 105. sz. alatti 80386 hrsz. 2 lakásos házingatlant társasházzá alakítás nélkül elidegenítésre kijelöli. Az elidegenítés végrehajtásával a Palota Holding Rt-t bizza meg az alábbiak szerint:

a) Az ingatlan értékesítési vételárát - tekintettel a teleknagyságra - az érvényben lévő jogszabályoknak megfelelően a forgalmi érték 16,5 %-ában állapítja meg.

409/1993. (XI.17.) sz. h a t á r o z a t

A képviselő-testület 22 igen szavazattal, egyhangúlag az önkormányzati tulajdonban álló Budapest, XV., Radda B. u. 35. sz. alatti 87198 hrsz. 4 lakásos házingatlant társasházzá alakítás után elidegenítésre kijelöli. Az elidegenítés végrehajtásával a Palota Holding Rt-t bizza meg az alábbiak szerint:

a) Az ingatlan értékesítési vételárát az érvényben lévő jogszabályoknak megfelelően a forgalmi érték 15 %-ában állapítja meg.

b) A fsz. 4. sz. lakás a bérleti jogviszony rendezése után adható el a bentlakó bérlő részére.