



**ALPOLGÁRMESTER**

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mőtv. 46. § (1) bekezdés alapján nyílt ülésen történik.*

*Döntéshozatal módja: **minősített többség***

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2024. július 11-i ülésére**

**Tárgy:** **Javaslat a Budapest, 23105 hrsz. alatti ingatlan megvásárlására**

**Előterjesztő:** **Burján Ferenc alpolgármester**

**Előkészítéséért felelős:** **Dr. Spiegler Tamás főosztályvezető**

**Előterjesztést készítette:** **Dr. Elek Dóra jogi referens, Vagyonfelügyeleti és Ellenőrzési Főosztály**

**Az előterjesztést tárgyalja:** Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Esterházy család III. kerületi rómaifürdői családi háza 2024-ben eladóvá vált. Ebben a házban élt és alkotott az egyik legnagyobb kortárs magyar író, a 2016-ban elhunyt Esterházy Péter. Az ingatlan megmentése, és mint Esterházy Péter kulturális örökségének legfontosabb helyszíne, az irodalmi életbe történő visszakapcsolása széles körben támogatott társadalmi érdek.

**A Budapest III. kerület, 23105 hrsz.-ú, természetben 1031 Budapest, III. kerület, Emőd utca 20. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Esterházy család tulajdonában áll, az alábbi tulajdonviszonyok szerint:**

1. Esterházy Péterné 2/8 tulajdoni arányban,
2. Esterházy Dóra 2/8 tulajdoni arányban,
3. Esterházy Marcel 2/8 tulajdoni arányban,
4. Esterházy Miklós 1/8 tulajdoni arányban,
5. Esterházy Zsófia 1/8 tulajdoni arányban

A telek az Emőd u. és a Boris u. sarkán található, téglalap alakú, jó oldalarányú. Hossztengelyének tájolása észak-déli irányú, felszíne sík, drótfonattal bekerített. A telken egy XX. sz. elején, nyaralónak épült lakóház található, amelynek tetőterét 1980-81-ben beépítették. Az épület hagyományos építési móddal, égetett agyagtégla felmenő falakkal, terméskő lábazattal, vasbeton födémmel, pala héjalású magastetővel készült. Szintelrendezése: földszint, és tetőtér beépítés. Az épületben egy összkomfortos lakás található. Fűtésre és melegvíz előállításra Buderus álló gázkazán szolgál, szerelt, bélelt kéménnyel. A kazán helyiség kívülről, a ház nyugati oldaláról közelíthető meg.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 7. pont szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása.

Esterházy Péter munkásságának méltó emléket állítva, az író otthonának kulturális, művészeti értékének megőrzése, az Ingatlan Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata által történő megvásárlásával biztosítható.

Az Ingatlan megvásárlásával a III. kerület új kulturális intézménnyel gazdagodna, mely nem csak a kerület, hanem a főváros kulturális életére is hatással lenne.

A ház csendes, nyugodt környezetben, mégis könnyen megközelíthető helyen helyezkedik el, kiválóan alkalmas a tervek szerinti kulturális szerepének betöltésére. Az Ingatlan további hasznosításáról a Képviselő-testület az adás-vételi jogügylet lezárulását és az ingatlan birtokbavételét követően – külön előterjesztés alapján – tud döntést hozni. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadás időpontjáig az Ingatlan állagát rendeltetésszerű használat mellett a jó gazda gondosságával megőrzik, azt kiürítve, tiszta rendezett állapotban vállalják birtokbaadni az Önkormányzat részére.

Az Ingatlan megvásárlása érdekében, az Ingatlan forgalmi értékbecslését az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft készítette el, amely az ingatlan forgalmi értékét 354 670 000,- Ft összegben állapította meg. Az Ingatlanforgalmi Szakvélemény jelen előterjesztés 1. számú melléklete.

Az Ingatlan tulajdonosaival kölcsönösen megállapított vételár összege bruttó **341 250 000 Ft**, azaz háromszáznegyvenegymillió-kétszázötvenezer forint. A kialakított vételárat tartalmazó adásvételi szerződés tervezet jelen előterjesztés 2. számú melléklete. A vételár fedezete a költségvetésben rendelkezésre áll.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) rendelet 16. § (1) bekezdés a) pontja szerint *„Az üzleti vagyoni tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó jogügylet esetén a képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.”*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat:**

**A Képviselő-testület úgy határoz, hogy**

1. **a Budapest III. kerület, 23105 hrsz.-ú, természetben 1031 Budapest, Emőd utca 20. szám alatt található ingatlant megvásárolja 341 250 000,- Ft, azaz háromszáznegyvenegymillió-kétszázötvenezer forint vételáron.**
2. **felkéri a polgármestert a 2. számú melléklet szerinti adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy az aláíráskor az előterjesztés melléklete szerinti tervezet szövegétől – a szerződés lényeges tartalmát nem érintve, önkormányzati érdeket nem sértve – eltérhet.**

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2024. augusztus 31.

Budapest, 2024. július 10.

Tisztelettel:

**Burján Ferenc**  
**alpolgármester**

Mellékletek: 1. Ingatlanforgalmi Szakvélemény  
2. Adásvételi szerződés tervezet  
3. Tulajdoni lap



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/ 908-1995  
e-mail: avantimmo@gmail.com

### **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

a Budapest, III. Emőd u. 20. 23105 hrsz alatti  
kivett lakóház, udvar, gazdasági épület forgalmi értékéről



Budapest, 2024. május 15.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett lakóház, udvar, gazdasági épület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Rómaifürdő	
Övezeti besorolás:	Lke-1/SZ-N2
A telek mérete m <sup>2</sup>	1 188
Az épület nettó alapterülete m <sup>2</sup>	247,00
Forgalmi érték kerekítve Ft	354 670 000

A forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



*Bártfai László*  
Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály 1033 Budapest, Mozaik u. 7. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

### 2.1. Adatvédelem

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

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

### 4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen, a Római Strandfürdő közelében, az Emőd u. és a Boris u. sarkán található. Környezetében régebbi és új építésű családi

lakóházak vannak. Övezeti besorolása: Lke-1/SZ-N2. Az úttest és a járda az Emőd u-ban aszfalt, a Boris u-ban nincs járda. Az Emőd u-ban vízvezeték, csatorna, elektromos és gáz-vezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán és az ingatlan területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 500 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

#### 4.2. Az ingatlan és a telek leírása

Megnevezés	Kivett lakóház, udvar és gazdasági épület
Terület	1188 m <sup>2</sup>
Tulajdoni lap I/3.	Illeti a Budapest, III. 23101/2 hrsz-t terhelő vízelvezetési szolgalmi jog
I/4.	Terheli a Budapest, III. 23106 hrsz-t illető vízelvezetési szolgalmi jog
I/5.	Illeti a Budapest, III. 23106 hrsz-t terhelő csatorna átvezetési szolgalmi jog
I/6.	Terheli a Budapest, III. 23101/1 hrsz-t illető egyéb szolgalmi jog, vízátvezetési szolgalmi jog
II/3.	Tulajdoni hányad 2/8 Esterházy Péterné
II/4.	Tulajdoni hányad 2/8 Esterházy Dóra
II/5.	Tulajdoni hányad 2/8 Esterházy Marcel
II/6.	Tulajdoni hányad 1/8 Esterházy Miklós
II/7.	Tulajdoni hányad 1/8 Esterházy Zsófia
III/1.	Egyéb vízvezeték átvezetésre vonatkozó szolgalmi jog a 23101/1-2 hrsz mindenkori tulajdonosa javára
III/2.	Egyéb csatorna átvezetési szolgalmi jog a 23106 hrsz ingatlan mindenkori tulajdonosa javára
III/7.	Vezetékjog 31 m <sup>2</sup> területre ELMÜ Hálózati Kft.
III/8.	Holtig tartó haszonélvezeti jog Esterházy Péterné

A terület védettségéről, felszínmozgásról, föld alatti üregekről, az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, talajerózióval mérsékeltlen terhelt terület.

A telek az Emőd u. és a Boris u. sarkán található, téglalap alakú, jó oldalarányú. Hosszten-gelyének tájolása É-D-i, felszíne sík, drótfonattal bekerített.

A lakóház bejárata a Boris u. felől, 2 db automatizált, kovácsoltvas gépkocsi bejárati kapu és személy bejárat.

A telek felületén kb. 100 m<sup>2</sup> járólap és térkő burkolat, ültetett fák, bokrok találhatók. Az utcai közmű vezetékek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz) csatlakozásai a telken belül kiépítet-tek. A telek felszínéről nincs panoráma.

### 4.3. A lakóház leírása

A telken egy XX. sz. elején, nyaralónak épült lakóház található, amelynek tetőterét 1980-81-ben beépítették. Az épület hagyományos építési móddal, égetett agyagtégla felmenő falakkal, terméskő lábazattal, vasbeton födémmel, pala héjalású magastetővel készült. Szintelrendezése: földszint, és tetőtér beépítés. Az épületben egy összkomfortos lakás található. Fűtésre és melegvíz előállításra Buderus álló gázkazán szolgál, szerelt, bélelt kéménnyel. A kazán helyiség kívülről, a ház nyugati oldaláról közelíthető meg.

Az épület jellemzői	
Szintszám	Földszint + padlástér
Építési év	XX. sz. eleje, tetőtér beépítés: 1980-81.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Vasbeton födém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, pala héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes, 50 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi ferde repedések, vizesedés
Pince állapota, bejárat magassága	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

### Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Közepes, szigetelés hibás 50 %	2-5 éven belül
2	Pince	Nincs		
3	Padlás	Szemrevételezés	Közepes 50 %	2-5 éven belül
4	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Közepes 50 %	2-5 éven belül
5	Tetőfedés	Szemrevételezés	Törött, hiányzó pala	Sürgős
6	Kémények	Szemrevételezés	Jó 60 %	5 éven túl
7	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50 %	2-5 éven belül
8	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
9	Szennyvízvezeték	Szemrevételezés	Közepes 50 %	2-5 éven belül



<b>A lakás jellemzői</b>	
Belmagassága	3,0 m
Szobák száma	6 db + 2 nappali
Tájolás	Szabadonálló
Komfortfokozat	Összkomfortos, szemle alapján
Tulajdonos	Ld. 4.2. táblázat
Bérlő	Nincs
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

### A lakás helyiségstruktúrája és felületképzései

	Helyiség	Padló	Fal	Alapterület m <sup>2</sup>	Korrekció	Alapterület m <sup>2</sup>
1	Előtér	Parketta	Festett	3,08	1	3,08
3	Szoba 1.	Parketta	Terméskő	14,23	1	14,23
4	Nappali-étkező	Parketta	Festett	38,59	1	38,59
5	Félszoba	Járólap	Festett	10,23	1	10,23
6	Konyha	Járólap	Csempe + festett	9,06	1	9,06
7	Nappali	Parketta	Festett	41,03	1	41,03
8	Közlekedő	Parketta	Festett	2,91	1	2,91
9	WC	Járólap	Csempe + festett	0,92	1	0,92
10	Fürdőszoba	Járólap	Csempe + festett	5,33	1	5,33
11	Kazán helyiség	Beton	Festett	6,74	1	6,74
12	Fedett terasz	Járólap		14,00	0,40	5,60
13	Terasz	Térkö		16,00	0,30	4,80
14	Garázs	Beton	Festett	15,28	0,50	7,64
15	<b>Földszint összesen</b>					<b>150,16</b>
16	<b>Tetőtér</b>					
17	Lépcső	Fa palló		4,75	1	4,75
18	Szoba 1.	Parketta	Festett	23,18	19,40	19,40
19	Szoba 2.	Parketta	Festett	28,41	20,73	20,73
20	Szoba 3.	Parketta	Festett	16,81	14,97	14,97
21	Félszoba	Parketta	Festett	21,88	10,34	10,34
22	Előtér	Parketta	Festett	4,83	1	4,83
23	Közlekedő	Parketta	Festett	6,80	1	6,80
24	Fürdőszoba-WC	Járólap	Csempe + festett	8,05	1	8,05
25	Erkély	Járólap		22,00	0,30	6,60
26	<b>Tetőtér összesen</b>					<b>96,47</b>
27	<b>Mindösszesen</b>					<b>246,63</b>
28	<b>Mindösszesen kerekítve</b>					<b>247,00</b>

A tetőtéri szobák teljes, és az 1,90 m feletti belmagasságú alapterületét is feltüntettük. A forgalmi érték megállapításánál az 1,90 m feletti alapterülettel számoltunk.

A lakóházban egy összkomfortos lakás található. Fűtésre és melegvíz előállításra Buderus gázkazán szolgál, a hőleadók melegvizet radiátorok, réz csövekkel szerelve. Az ablakok vegyesen, régi fakeretes, egyszeres, ill. dupla üvegezésűek, az ajtók furnér borításúak, a bejárat biztonsági ajtó.

A konyhában jó minőségű konyhabútor, mosogató és beépített kerámia lapos, elektromos tűzhely található. A fürdőszobák felújítottak, jó minőségű szaniterekkel és burkolatokkal. A garázs átjárható, utcai oldalán motoros, billenő garázkapu található.

## Diagnosztika

### Épület

A körítő falakon, lábazatokon faldnedvesség, vakolat leválás, a garázs csatlakozásánál repedések látszanak. A tetőtérben, a törött palák miatt beázás foltok vannak.

### Lakás

A szemlézett állapotban a 16/2006. (II. 10.) és a 17/2006. (II. 10.) Korm. r. szerint a lakhatási igények kielégítésére alkalmas

### Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok telek
	Bejárat az alacsony forgalmú Boris u-ról
	Nagyobb telek méret
	Kultúrtörténeti emlék
Értékcsökkentő tényezők	Faldnedvesség
	Beázás

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi érték megállapítására a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo<sup>®</sup> Kft. adatbázisának információit.

A pontos forgalmi érték csak versenyeztetéssel állapítható meg.

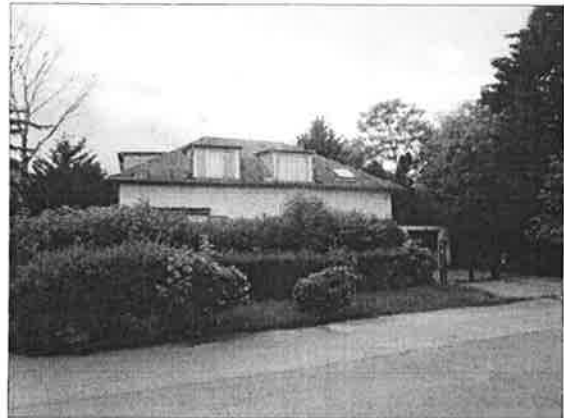
#### Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

## 5.2. Érték számítások, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	III. Emőd u. 20. 23105 hrsz	III. Rómaifürdő- Rómaipart	III. Római part 20.	III. Rómaifürdő- Rómaipart	III. Rómaifürdő- Rómaipart
3	<b>Gazdasági tényezők</b>		34064249	34087942	34064249	34130312
4	Ár Ft		279 000 000	746 000 000	195 000 000	285 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	A felépítmény alapterülete m <sup>2</sup>	247,00	180,00	480,00	157,00	180,00
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	1 482 385	1 550 000	1 554 167	1 242 038	1 583 333
8	Ingatlan jellege	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező	Van	0,95	0,95	0,95	0,95
15	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		251 797 500	673 265 000	175 987 500	257 212 500
18	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	1 337 852	1 398 875	1 402 635	1 120 939	1 428 958
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség, panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Telek mérete m <sup>2</sup>	1 188	1 100	1 403	1 091	1 100
23	Korrekciós tényező		1,03	0,95	1,03	1,03
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés, felszín, lejtés, növényzet, oldalárány		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	1 349 935	1 440 841	1 332 504	1 154 568	1 471 827
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség	Kultúrtörténeti emlékek	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
33	Korrekciós tényező		1,20	1,20	1,20	1,20
34	Használhatóság, funkció		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Komfort fokozat		összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Építési előírások, kööttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,85
42	Esztétikai állapot		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	1 435 852	1 556 109	1 439 104	1 246 933	1 501 264
45	Számított forgalmi érték Ft	354 655 518				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	354 670 000				

A forgalmi érték tartalmazza a lakóházhoz tartozó földterület értékét is.



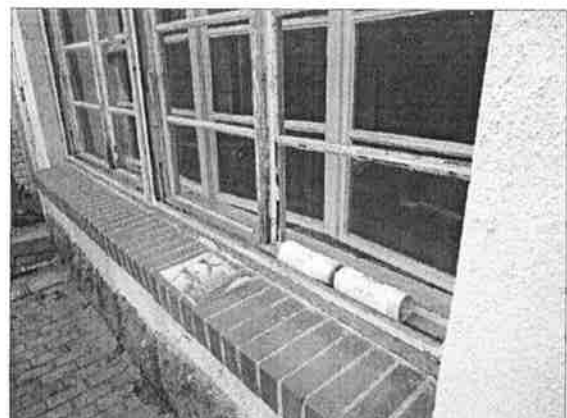
Utcakép, Boris u., bejárat



Automata kapuk, garázs



Lakóház, keleti homlokzat



Keleti ablak



ÉNy-i terasz és erkély



A telek Ny-i oldala



A telek Déli oldala



Lakóház, déli nézet



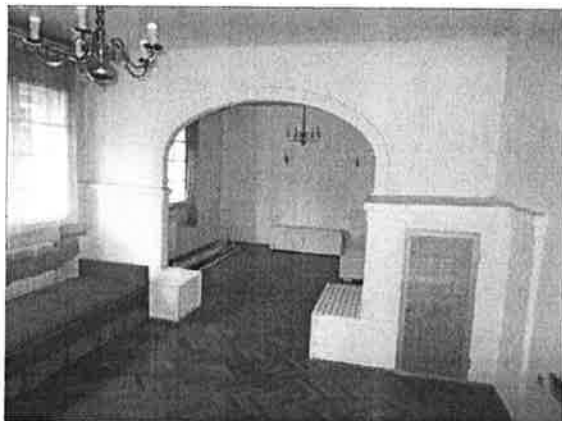
Buderus kombi gázkazán



Lakóház bejárat



Nappali 1.



Nappali 2.



Fürdőszoba





Külön WC



Szoba (kerámia műhely)



Konyha



Feljárt a tetőtérbe



Tetőtér, közlekedő



Tetőtér, szoba



Tetőtér, sarok szoba



Tetőtér, beázás

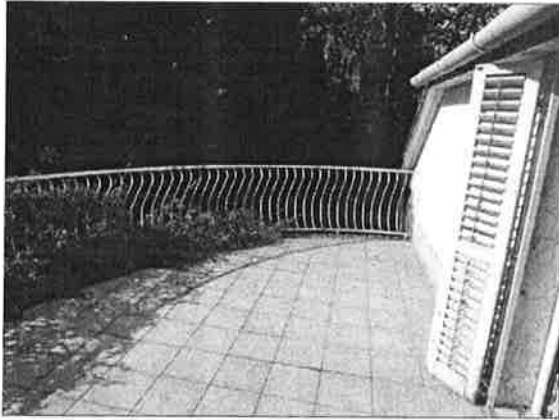


Tetőtér, szoba



Tetőtér, fürdőszoba-WC





Erkély



Tető héjalás, kémény



Tetőtér, szoba



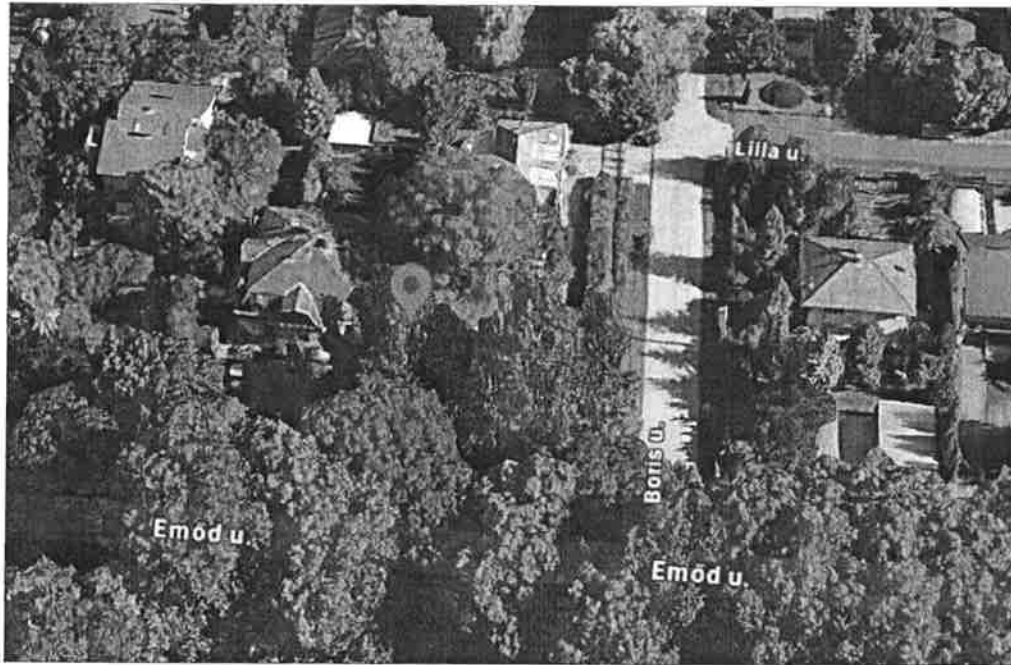
Déli terasz



Google térkép



Ortofotó



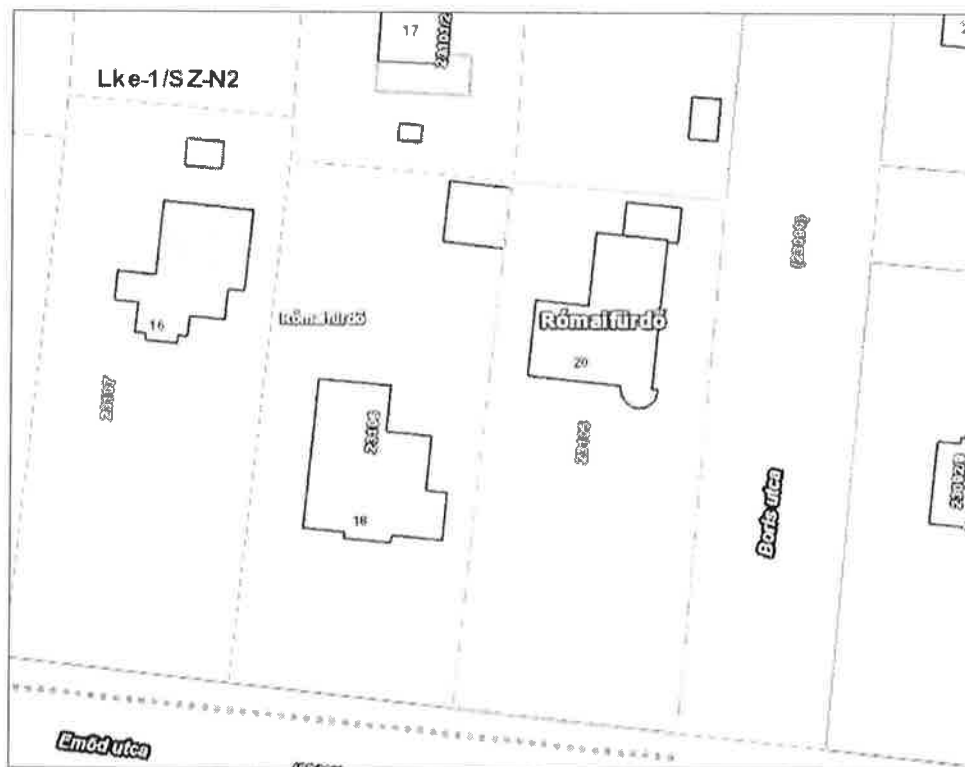
Google műholdkép



E-közmű




Helyszínrajz



ÓBÉSZ tervlap





Készítve: 2024.05.14  
 Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal  


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

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
 Megrendelés szám: 3000004/201974/2024  
 2024.05.14

**BUDAPEST III.KER.** Szektor: 61  
**Belterület 23105 helyrajzi szám**

---

1031 BUDAPEST III.KER. Emőd utca 20.

**HRSZ**

Földrészlet területe változás előtt: 1288 (m<sup>2</sup>) törz. határozat: 9013/2106

2. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t.jév.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m <sup>2</sup>	ter. kat.jév
			ha m <sup>2</sup> k.f.ill
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1288	0.40

3. bejegyző határozat:  
 Illeté a BUDAPEST III.KER. Belterület 23101/1 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgálmi jog

4. bejegyző határozat:  
 Terheli a BUDAPEST III.KER. Belterület 23106 HRSZ-t illető Vízvezetési szolgálmi jog

5. bejegyző határozat:  
 Illeté a BUDAPEST III.KER. Belterület 23106 HRSZ-t terhelő Csatorna átvezetési szolgálmi jog

6. bejegyző határozat:  
 Terheli a BUDAPEST III.KER. Belterület 23101/1 HRSZ-t illető Egyéb szolgálmi jog  
 vízátvezetési szolgál.jog.

---

**HRSZ**

2. tulajdoni hányad: 2/8 törz. határozat: 184321/1/2016/16.11.24  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/1980/1981.01.14 törz. határozat: 184321/1/2016/16.11.24

jogcím: ajándékozás  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Esterházy Péter  
 szül. : 1930  
 a.név : Mátyosky Irén  
 cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Bogár utca 39

---

3. tulajdoni hányad: 2/8  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/1980/1981.01.14

jogcím: ajándékozás  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Esterházy Péterné  
 sz.név: Reém Gitta  
 szül. : 1951  
 a.név : Bisztriczky Margit  
 cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Bogár utca 39

---

Folytatás a következő lapon

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004-201974/2024

2024.05.14

BUDAPEST III. KER.

Szektor: 61

Belterület 23105 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. R I S Z

4. tulajdoni hányad: 2/8  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/1980/1981.01.14  
 jogcím: ajándékozás  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Esterházy Dóra  
 szül. : 1975  
 a.név : Reén Gitta  
 cím : 1022 BUDAPEST II. KER. Bogár utca 39

5. tulajdoni hányad: 2/8  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/1980/1981.01.14  
 jogcím: ajándékozás  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Esterházy Marcel  
 szül. : 1977  
 a.név : Reén Gitta  
 cím : 1022 BUDAPEST II. KER. Bogár utca 39

6. tulajdoni hányad: 1/8  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 184921/1/2016/16.11.24  
 jogcím: öröklés  
 utalás: II /3.  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Esterházy Miklós  
 sz.név: Esterházy Miklós  
 szül. : 1987  
 a.név : Reén Margit Zsuzsabet  
 cím : 1078 BUDAPEST VII. KER. Dob utca 108. I. 3.

7. tulajdoni hányad: 1/8  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 184921/1/2016/16.11.24  
 jogcím: öröklés  
 utalás: II /3.  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Esterházy Zsófia  
 sz.név: Esterházy Zsófia  
 szül. : 1982  
 a.név : Reén Margit Zsuzsabet  
 cím : NEMETORSZÁG 10961 BERLIN Eserwaldstrasse 52.

III. R I S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35447/1985/1985.09.14

Egyéb vizuizeték átvételére vonatkozó szolgalmi jog a 23102/1-2 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosajavára.

Folytatás a következő lapon



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

Oldal: 3/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelési szám: 2000004/201974/2024  
2024.05.14

BUDAPEST III. KER.

Szektor: 01

Belterület 23105 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 7195/1936/1936.03.02

Egyéb csatorna átvezetési szolgalmi jog a 23106 hrsz-ú ingatlan mindenkor tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 22247/1950/1951.01.14

előző határozat: 113470/1/2023/23.06.12

Holtig tartó haszonélvezeti jog  
valamint ingyenes lakáshasználati jog.

jogosult:

név : Esterházy Máttyás  
cím : 1122 BUDAPEST II. KER. Bogár utca 39

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/1950/1951.01.14

előző határozat: 113470/1/2023/23.06.12

Holtig tartó haszonélvezeti jog  
valamint ingyenes lakáshasználati jog.

jogosult:

név : Esterházy Máttyásné  
sz.név: Mátyási Irén  
cím : 1122 BUDAPEST II. KER. Bogár utca 39

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 122802/2/2012/12.26.01

Vezetékgjog

31 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-31/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 184321/1/2016/16.11.14

Holtig tartó haszonélvezeti jog

utalás: II /6-7.

jogosult:

név : Esterházy Sándorné  
sz.név: Reán Margit Erzsébet  
szül. : 1951  
a.név : Biezdriczky Margit  
cím : 1031 BUDAPEST III. KER. Emőd utca 21.

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

TULAJDONILAP VÉGE

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jelen ingatlan adásvételi szerződés (továbbiakban: **Szerződés**) létrejött egyrészről

**Esterházy Péterné**

születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

személyi azonosító jel:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

állampolgárság: magyar

..... szám alatti lakos, mint Eladó1 (továbbiakban: **Eladó1**), és

**Esterházy Dóra**

születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

személyi azonosító jel:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

állampolgárság: magyar

..... szám alatti lakos, mint Eladó2 (továbbiakban: **Eladó2**), és

**Esterházy Marcel**

születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

személyi azonosító jel:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

állampolgárság: magyar

..... ajtószám alatti lakos, mint Eladó3 (továbbiakban: **Eladó3**) és

**Esterházy Miklós**

születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

személyi azonosító jel:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

állampolgárság: magyar

..... ajtószám alatti lakos, mint Eladó4 (továbbiakban: **Eladó4**) és

**Esterházy Zsófia**

születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

személyi azonosító jel:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

állampolgárság: magyar

..... ajtószám alatti lakos, mint Eladó5 (továbbiakban: **Eladó5**; **Eladó1**, **Eladó2**; **Eladó3**; **Eladó4** és **Eladó5** a továbbiakban együttesen: **Eladók**), másrésről

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat**

PIR szám: 735661

adószám: 15735667-2-41

statisztikai számjel: 15735667-8411-321-01

képviseli: Dr. Kiss László polgármester

1033 Budapest, Fő tér 3. szám alatti önkormányzat, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**), (Eladók és Vevő a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

**1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

1.1 Jelen ingatlan adásvételi Szerződés tárgya a Budapest Főváros Kormányhivatal illetékes földhivatali osztályánál, **Budapest, belterület, 23105 hrsz.** alatt felvett, természetben 1031 Budapest, III. kerület, Emőd utca 20. szám alatt található 1188 m<sup>2</sup> nagyságú telken fekvő „**Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület**” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).

1.2 Eladók kijelentik, hogy

- Eladó1, azaz Esterházy Péterné 2/8 tulajdoni arányban,
- Eladó2, azaz Esterházy Dóra 2/8 tulajdoni arányban,
- Eladó3, azaz Esterházy Marcel 2/8 tulajdoni arányban,
- Eladó4, azaz Esterházy Miklós 1/8 tulajdoni arányban,
- Eladó5, azaz Esterházy Zsófia 1/8 tulajdoni arányban

tulajdonosai az Ingatlannak a 2024. [...] napján lekért hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs.

1.3 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel, a tulajdoni lap III. részén pedig az alábbi jogszavatosság szempontjából releváns bejegyzések találhatók:

- III.1. alatt 25447/1935/1935.09.14 bejegyző határozat, érkezési idő alatt „Egyéb vízvezeték átvezetésre vonatkozó szolgalmi jog a 23101/1-2 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára”.
- III. 2. alatt 7195/1936/1936.03.02 bejegyző határozat, érkezési idő alatt „Egyéb csatorna átvezetési szolgalmi jog a 23106 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára”.
- III. 7. alatt 123802/2/2012/12.06.01 bejegyzési határozat, érkezési idő alatt bejegyzett vezetékJog a vázrajz szerinti 31 m<sup>2</sup> terület nagyságára, melynek jogosultja az ELMŰ Hálózati Kft. (cím: 1132 Budapest XIII. kerület Váci út 72-74.), amelynek elhelyezkedése a csatolt hiteles térképen „ELMŰ vezetékJog” néven feltüntetésre került.

- III. 8. alatt 184321/1/2016/16.11.24 érkezési idő alatt bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog, amelynek jogosultja kizárólagosan Esterházy Péterné (Eladó1), a haszonélvezeti jog az Eladó4, valamint Eladó5 tulajdoni hányadát terheli a tulajdoni lap II. részének 6-7. számra való utalással.

1.4 Az Ingatlant az Eladók a megtekintett állapotban, a birtokbaadásig rendeltetésszerű használat mellett értékesítik. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadás időpontjáig az Ingatlan állagát rendeltetésszerű használat mellett a jó gazda gondosságával megőrzik, azt kiürítve, tiszta rendezett állapotban vállalják birtokbaadni.

1.5 Eladók kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint az Ingatlannak rejtett hibája nincs, az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, minden elektromos, gépészeti berendezése megfelelően működik.

## 2. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

2.1 A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó1 2/8-ad, Eladó2 2/8-ad, Eladó3 2/8-ad, Eladó4 1/8-ad és Eladó5 1/8-ad részben eladja, míg a Vevő 1/1 tulajdoni hányadban megvásárolja az Ingatlant a kölcsönösen kialakított **341.250.000,- Ft**, azaz **háromszáznegyvenegymillió-kétszázötvenezer forint** vételárért (továbbiakban: Vételár). Felek rögzítik, hogy a Vételár 10%-át, 34.125.000,- Ft-ot, azaz harmincnégymillió-százhuszonezer forintot foglalónak tekintenek.

2.2 Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, így tudomásuk van arról, hogy ha a Szerződést teljesítik, a vételárból fennmaradó tartozás a foglaló összegével csökken. A teljesítés megküldéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeres értékben köteles visszafizetni. Amennyiben a Szerződés megküldéséért egyik fél sem vagy mindkét fél felelős, akkor a foglaló visszajár egyszeres értékben. A foglalóra egyebekben a Ptk. 6:185. § rendelkezései irányadók.

2.3 A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételárat, összesen **341.250.000,- Ft-ot**, azaz **háromszáznegyvenegymillió-kétszázötvenezer forintot** jelen adásvételi szerződés minden fél általi aláírását követően 30 munkanapon belül átutalással megfizet Eladók részére a következőképpen:

Eladók neve	Vételár összege	Számlavezető Bank neve	Eladók bankszámlaszáma
	..... Ft		
Esterházy Péterné Eladó1	Felek rögzítik, hogy a jelen vételár tartalmazza az Eladó4 és Eladó5 tulajdoni hányadát terhelő haszonélvezeti jog értékét.		
Esterházy Dóra Eladó2	..... Ft		
Esterházy Marcel Eladó3	..... Ft		
Esterházy Miklós Eladó4	..... Ft		
Esterházy Zsófia Eladó5	..... Ft		

Eladók tudomásul veszik, hogy nem minősül szerződésszegésnek, amennyiben a Vételár az általuk megjelölt számlára legkésőbb az utalást követő 3. munkanapig kerül jóváírásra. A Vételár akkor minősül teljesítettnek, amikor az jóváírásra kerül a jogosult bankszámláján.

- 2.4 A Vevő a banki átutalás során a közlemény rovatba az Ingatlan helyrajzi számát köteles feltüntetni (**Budapest, belterület 23105**, Vételár). A 2.3 pontban írt vételárak megfizetését az Eladók kötelesek az alábbi e-mail címekről a [david.zsofia@davidugyved.hu](mailto:david.zsofia@davidugyved.hu) email címre küldött emailben megerősíteni:

Eladók neve  
**Esterházy Péterné**  
**Eladó1**

Eladók e-mail címe

**Esterházy Dóra**  
**Eladó2**

**Esterházy Marcel**  
**Eladó3**

**Esterházy Miklós**  
**Eladó4**

**Esterházy Zsófia**  
**Eladó5**

Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződésben megadott emailcímüket önállóan használják, az arról küldött email-es tájékoztatás saját nyilatkozatuknak minősül. Amennyiben az Eladók a teljes Vételár megfizetését a Vevő részéről történő sikeres átutalást követő 2 (kettő) munkanapon belül nem igazolják, akkor a Vevő jogosult az eredeti banki igazolás bemutatásával a Vételár megfizetését az eljáró ügyvéd felé igazolni.

- 2.5 Vevő fizetési késedelmre: Amennyiben a Vevő a Vételár megfizetésével késedelembe esik, úgy jogosult egy egyszeri 5 munkanapos türelmi időt meghaladóan további 15 (tizenöt) napos póthatáridőben teljesíteni azzal, hogy minden késedelmes napra 10.000,- Ft kötbér megfizetésére köteles az Eladók felé. Az Eladókat 15 (tizenöt) napos késedelem után – a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával – az érdekmúlás külön bizonyítása nélkül – elállási jog illeti meg. Az Eladók egyoldalú, a Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhatnak a Szerződéstől azzal, hogy az Eladók kizárólag egyhangú, minden fél által aláírt elállási nyilatkozattal jogosultak elállni jelen szerződéstől. Amennyiben bármelyik Eladó aláírása hiányzik az elállási nyilatkozatról, akkor az elállás hatálytalan. Az ellásra vonatkozó nyilatkozatot ajánlott tértivevényes küldeményként kell elküldeni a Vevő részére és az Eladók kötelesek igazolni, hogy az elállásra jogszerűen került sor eredeti bankszámlakivonatuk bemutatásával.

### 3. BIRTOKBA ADÁS, BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 3.1 Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes Vételárnak az Eladók bankszámláján történő jóváírása napján lép az Ingatlan birtokába, az Ingatlanhoz tartozó kulcsok átadásával. Eladók kötelesek a birtokbaadásra akként felkészülni, hogy az Ingatlant tiszta, kiürített, minden ingóságától mentes, rendezett állapotban adják át a Vevő részére. Vevő a birtokbavétel napjától kezdve viseli az Ingatlan terheit és jogosult az Ingatlanból származó hasznok szedésére, illetve viseli a kárveszélyt. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az Ingatlan közüzemi mérőóráinak számát és a mérőórák állását. Eladók szavatolják, hogy a közüzemi költségeket a birtokbaadás napján feljegyzett mérőóra állás szerint a birtokbaadástól számított 15 napon belül kiegyenlítik.
- 3.2 Eladók birtokbaadási késedelmre: Felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladók az Ingatlan birtokbaadása tekintetében késedelembe esnek, úgy jogosultak további 15 (tizenöt) napos türelmi időben teljesíteni, majd ezt

követően további 15 napos póthatáridőben 10.000,-Ft/nap kötbér megfizetése mellett teljesíteni. Amennyiben a póthatáridő is eredménytelenül telik el, úgy Vevő jogosult az adásvételi szerződéstől – a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – egyoldalúan – az érdekmúlás külön bizonyítása nélkül - elállni. A Vevő egyoldalú, írásba foglalt nyilatkozatban állhat el a szerződéstől és az ellásra vonatkozó nyilatkozatot ajánlott tértivevényes küldeményként kell elküldeni az Eladók részére és Vevő köteles igazolni, hogy az elállásra jogszerűen került sor.

- 3.3 Az Eladók a birtokbaadásakor átadják, illetve teljeskörűen tájékoztatják a Vevőt az Ingatlanba bekötött egyéb szolgáltatásokról. Amennyiben határozott idejű szolgáltatás került megrendelésre, annak lemondása és kifizetése az Eladók kötelezettsége. Eladók kijelentik, és ezért szavatosságot is vállalnak, hogy az Ingatlanba senki nincs bejelentkezve, amennyiben bárki be lenne jelentkezve az Ingatlanba, akkor legkésőbb 15 napon belül az adott személy kijelentkezését szavatolják.
- 3.4 Vevő az Ingatlan birtokba adását követő 15 naptári napon belül köteles a közművek saját nevére történő átírása iránt az illetékes közműszolgáltatónál intézkedni. Az Eladók a birtokátruházáskor felvett jegyzőkönyv aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő az Ingatlanban található valamennyi közüzemi mérőórát a saját nevére átírassa.

#### 4. A FELEK NYILATKOZATAI

- 4.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tekintetében az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet alapján kell energetikai tanúsítványt készíteni. Az Eladók átadják az energetikai tanúsítványt a Vevő részére, amelynek száma [...] és amely energetikai tanúsítvány alapján az Ingatlan energetikai besorolása: [....] .
- 4.2. Az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének vonatkozó előírásáról. Eszerint, ha tulajdonosváltás történik egy ingatlanban, akkor az üzemeltetőnek (Eladók) egy arra jogosult villamos szakemberrel el kell készíttetnie az úgynevezett villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatot, amely alól a hivatkozott jogszabály 1. sz. mellékletének 1.13.3. alpontja értelmében csak azok a lakások kivételek, ahol fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Eladók úgy nyilatkoznak, hogy az Ingatlan a kivételnek nem felel meg. A jelen szerződéses pontnak megfelelően az Eladók elvégezték az Ingatlan villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatát, amelynek jegyzőkönyvét átadják Vevő részére.
- 4.3. Felek megállapodnak, hogy Eladók az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi dokumentumot átadják Vevő részére, így különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlan építési és használatbavételi engedélyét, valamint az Ingatlanra bejegyzett szolgalmi jogokkal kapcsolatos dokumentumokat és szavatolják, hogy az Ingatlan a jogerős építési engedélynek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően épült.
- 4.4. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan összközművesített, azon az villamosenergia-, gáz-, vízellátás, valamint közműhálózatról történő szennyvízelvezetés rendeltetésszerűen működik, az ingatlan tekintetében a közüzemi szerződések érvényesek és hatályosak.
- 4.1 Az Eladók egyenként és együttesen szavatosságot vállalnak arra, hogy
- az Ingatlan jogszerű és kizárólagos tulajdonukat képezi, és minden olyan jogszabály által megkívánt és egyébként általában elvárható intézkedést megfelelően megtesznek, amely a Vevő Ingatlanra vonatkozó korlátozásmentes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges,
  - a jelen Szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladók félként szerepelnek, vagy amely az Eladók vagyonára vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, valamint nem sért semmilyen jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladókra vonatkozik,
  - az Ingatlan a birtokba adás időpontjától gazdálkodó szervezet, így különösen gazdasági társaság, avagy más jogi személy, továbbá vállalkozás székhelyeül, telephelyeül, fióktelepéül, központi ügyintézési vagy iratőrzési helyeül nem szolgál,

- az Ingatlannak tudomásuk szerint rejtett hibája nincs, az rendeltetésszerű használatra alkalmas.
- 4.2 Eladók kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban aláírják és az eljáró ügyvédnél letétbe helyezik a tulajdonjog bejegyzési hozzájárulást, amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a **Budapest, belterület, 23105 hrsz.** alatti Ingatlan vonatkozásában a **tulajdonjog Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Vevő javára 1/1 tulajdoni hányadban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és ezzel egyidejűleg az Eladók tulajdonjoga, valamint Eladó4 és Eladó5 tulajdoni hányadát terhelő Eladó1 javára szóló haszonélvezeti jog törlésre kerüljön. A tulajdonjog bejegyzési hozzájárulást, valamint a haszonélvezet törlésére irányuló engedélyt az eljáró ügyvéd letétbe veszi. A Letéteményes ügyvéd a külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési hozzájárulást azt követően jogosult és köteles átadni a Vevő részére, ha az Eladók a vételár bankszámlájukra történő megérkezését a jelen szerződésben foglalt 2.4-es pontnak megfelelően emailben megerősítik, vagy a Vevő a megfizetést az ott írtak szerint igazolja.
- 4.3 A teljes vételár megfizetéséig az Eladók a tulajdonjogukat fenntartják, a tulajdonjog bejegyzési hozzájárulás ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásáig a felek a tulajdonjog bejegyzési eljárást kéri az Inyvt. 47/A. § (1) b. pontja szerint függőben tartani.
- 4.4 A Felek kijelentik, hogy az Eladók cselekvőképes magyar állampolgárok és szerződéskötési, valamint ingatlanszerzési képességük korlátozva nincs. Felek kijelentik, hogy a Vevő Önkormányzat magyarországi székhelyű helyi önkormányzat, jogképessége a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41.§ (1) szakaszán és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény 3:1.§ (1) szakaszán alapszik.
- 4.1 Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződéssel összefüggő nyilatkozatokat tartalmazó postai küldemények a feladástól számított 5. naptári napon kézbesítettnek tekintendők, amennyiben azt ajánlott tértivevényes küldeményként a címzett fél részére, annak a jelen Szerződésben meghatározott lakcímére postára adták. Ezt nem befolyásolja az, hogy a posta a küldeményt esetleg „nem kereste”, „elköltözött”, „ismeretlen”, „a címzés elégtelen”, vagy más, ezzel egyenértékű jelzéssel juttatta vissza a Felekhez.

## 5. ADÓ ÉS ILLETÉK RENDELKEZÉSEK

- 5.1 Felek rögzítik, hogy az Eladókat az értékesítés kapcsán személyi jövedelem adófizetési kötelezettség nem terheli, tekintettel arra, hogy az ingatlant 5 évet meghaladóan szerezték.
- 5.2 Felek rögzítik továbbá, hogy Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5.§ (1) b) szakasza alapján teljes személyes illetékmentességben részesül, így nem terheli illetékfizetési kötelezettség.

## 6. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 6.1. A Szerződő Felek jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint valamennyi hatóság előtt képviselőjük ellátásával a Dávid Társas Ügyvédi Irodát (1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 62. szám, ügyintéző: Dr. Dávid Zsófia ügyvéd, KASZ szám: 36058793) bízzák meg. Szerződő felek külön ügyvédi megbízási szerződést írnak alá az eljáró ügyvédi irodával. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés egyben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen Szerződés aláírásával elfogadja. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget a Vevő viseli, ideértve a földhivatali eljárási díjat is.
- 6.2. Szerződő Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Dávid Társas Ügyvédi Iroda képviselőjében eljáró Dr. Dávid Zsófia ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a Felek azonosítását elvégezze és ennek keretében személyes irataikról másolatot készítsen és kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ügyfél-átvilágítási adatlapot jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg aláírják. Szerződő Felek hozzájárulásukat adják továbbá ahhoz, hogy az eljáró meghatalmazott ügyvéd személyi adataikat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási

Keretrendszeren keresztül az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvénnyel összhangban ellenőrizze és az adatszolgáltatást másolatban a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint megőrizze.

- 6.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit alkalmazzák.
- 6.4. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést szerkesztő ügyvéd felhívta a figyelmüket arra, hogy az okiratot az aláírás előtt figyelmesen olvassák el, azt a Felek aláírás előtt közösen értelmezték. A Felek kijelentik, hogy jelen Szerződést elolvasták, és közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írták alá. Jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amikor azt minden fél aláírta.
- 6.5. Jelen Szerződés 10 (tíz) eredeti példányban, ... oldalon magyar nyelven készült, a 10 példányból ki mennyit kap?

Kelt.:2024.

Kelt.:2024.

Kelt.:2024.

.....  
.....  
**Esterházy Péterné**  
Eladó1

.....  
.....  
**Esterházy Dóra**  
Eladó2

.....  
.....  
**Esterházy Marcel**  
Eladó3

Kelt.:2024.

Kelt.:2024.

Kelt.:2024.

.....  
.....  
**Esterházy Miklós**

Eladó4

.....  
.....  
**Esterházy Zsófia**

Eladó5

.....  
.....  
**Budapest Főváros III. Kerület,  
Óbuda-Békásmegyer  
Önkormányzat**  
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Budapest, 2024. .... napján

Dr. Dávid Zsófia ügyvéd  
Dávid Társas Ügyvédi Iroda  
KASZ 36058793

Jelen ingatlan adásvételi szerződést az azt szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény 43.§ (4) bekezdésben adott felhatalmazás alapján – úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem lesz megbontható, és azt a Felek kizárólag az utolsó lapon látják el aláírásukkal.



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 3

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/201974/2024

2024.05.14

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 61

Belterület 23105 helyrajzi szám

1031 BUDAPEST III.KER. Emőd utca 20.

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1188 (m2) törlő határozat:9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1188	0.00
---	---	------	------

3. bejegyző határozat:

Illetli a BUDAPEST III.KER. Belterület 23101/2 HRSZ-t terhelő Vízelvezetési szolgalmi jog

4. bejegyző határozat:

Terheli a BUDAPEST III.KER. Belterület 23106 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgalmi jog

5. bejegyző határozat:

Illetli a BUDAPEST III.KER. Belterület 23106 HRSZ-t terhelő Csatorna átvezetési szolgalmi jog

6. bejegyző határozat:

Terheli a BUDAPEST III.KER. Belterület 23101/1 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog  
vízátvezetési szolg.jog.

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 2/8 törlő határozat: 184321/1/2016/16.11.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/1980/1981.01.14

törlő határozat: 184321/1/2016/16.11.24

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Esterházy Péter

szül. : 1950

a.név : Mátyók Irén

cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Bogár utca 39

3. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/1980/1981.01.14

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Esterházy Péterné

sz.név: Reén Gitta

szül. : 1951

a.név : Bisztriczky Margit

cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Bogár utca 39

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/201974/2024  
2024.05.14

BUDAPEST III.KER. Szektor: 61  
Belterület 23105 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. R É S Z

4. tulajdoni hányad: 2/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/1980/1981.01.14  
jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Esterházy Dóra  
szül. : 1975  
a.név : Reén Gitta  
cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Bogár utca 39

5. tulajdoni hányad: 2/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/1980/1981.01.14  
jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Esterházy Marcel  
szül. : 1977  
a.név : Reén Gitta  
cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Bogár utca 39

6. tulajdoni hányad: 1/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 184321/1/2016/16.11.24  
jogcím: öröklés  
utalás: II /2.  
jogállás: tulajdonos  
név : Esterházy Miklós  
sz.név: Esterházy Miklós  
szül. : 1987  
a.név : Reén Margit Erzsébet  
cím : 1073 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 108. I. 3.

7. tulajdoni hányad: 1/8  
bejegyző határozat, érkezési idő: 184321/1/2016/16.11.24  
jogcím: öröklés  
utalás: II /2.  
jogállás: tulajdonos  
név : Esterházy Zsófia  
sz.név: Esterházy Zsófia  
szül. : 1982  
a.név : Reén Margit Erzsébet  
cím : NÉMETORSZÁG 10961 BERLIN Baerwaldstrasse 52.

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 25447/1935/1935.09.14

Egyéb vízvezeték átvezetésre vonatkozó szolgalmi jog a 23101/1-2 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosajavára.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám:8000004/201974/2024  
2024.05.14

BUDAPEST III.KER. Szektor: 61  
Belterület 23105 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 7195/1936/1936.03.02
- Egyéb csatorna átvezetési szolgálmi jog a 23106 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/1980/1981.01.14 törlő határozat: 113470/1/2023/23.06.12
- Holtig tartó haszonélvezeti jog  
valamint ingyenes lakáshasználati jog.  
jogosult:  
név : Eszterházy Mátyás  
cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Bogár utca 39
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32247/1980/1981.01.14 törlő határozat: 113470/1/2023/23.06.12
- Holtig tartó haszonélvezeti jog  
valamint ingyenes lakáshasználati jog.  
jogosult:  
név : Esterházy Mátyásné  
sz.név: Mányoki Irén  
cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Bogár utca 39
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 123802/2/2012/12.06.01
- VezetékJog  
31 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-51/2012.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 184321/1/2016/16.11.24
- Holtig tartó haszonélvezeti jog  
utalás: II /6-7.  
jogosult:  
név : Esterházy Péterné  
sz.név: Reén Margit Erzsébet  
szül. : 1951  
a.név : Bisztriczky Margit  
cím : 1031 BUDAPEST III.KER. Emőd utca 20.

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

TULAJDONI LAP VÉGE