

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. szeptember 30-i ülésére

Előterjesztés tárgya: az Önkormányzat tulajdonában álló üres, rossz műszaki állapotú lakások értékesítésére vonatkozó tulajdonosi döntések meghozatala

Előterjesztő: dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője: Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség-és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztést készítette: Bartháné Kerekes Anikó ingatlangazdálkodási előadó, Óbudai Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztés tárgyalására meghívottak: –

Véleményező Bizottság: –

Tisztelt Bizottság!

A Képviselő-testület 305/2023. (IX. 28.) számú határozatával elfogadta az Önkormányzat 2023-2028. év közötti időszakra irányadó közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét, ezen belül az üresen álló, rossz műszaki állapotú, gazdaságosan nem felújítható bérlakások, társasházi önálló albetétek, pályázati úton történő értékesítését.

A döntés oka az volt, hogy az egészségre ártalmas, gazdaságosan nem felújítható lakások a bérbeadási pályázatokban már nem kerülnek kiírásra, mivel felújítási költségük olyan magas lenne, hogy vagy nem tudják vállalni a pályázók, vagy a beruházás megtérülése olyan hosszú időt venne igénybe, ami az adott lakás bérbeadás útján történő hasznosítását nem tenné gazdaságossá. Az ilyen állapotú lakások üres állapotban és önkormányzati tulajdonban tartása folyamatos fizetési kötelezettségekkel jár mind a közüzemi szolgáltatások, mind pedig a közös költséget illetően.

Fentiek alapján az Óbudai Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt. több ütemben megkezdte a Lakásgazdálkodási Osztály által, rossz műszaki állapotuk miatt értékesítésre javasolt lakások értékesítésének előkészítését.

A 2024. és 2025. években összesen 21 üres lakás értékesítésére vonatkozóan zártunk sikeres pályázatot, melynek során a 439.660.000, - Ft kiinduló minimális ajánlati árhoz képest, 534.980.695, - Ft bevétele jelentkezett az Önkormányzatnak.

A 2026. augusztusában zárult pályázatunkon 4 üres lakás értékesítésére vonatkozóan zártunk sikeres pályázatot, melynek során a 100.600.000, - Ft kiinduló minimális ajánlati árhoz képest, 114.900.000, - Ft bevétele várható az önkormányzatnak.

A jelen előterjesztésben 2 további lakás értékesítésére teszünk javaslatot.

1.) 1036 Budapest, Nagyszombat utca 6. fszt. 11., 14653/0/A/15 hrsz.-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 39 m²-alapterületű, 1+1/2 szobás lakás

A lakás bejárata a belső udvar sarkából nyílik, benapozottsága nincs. Komfortos, elektromos, víz- csatorna és gáz közművekkel rendelkezik. A konyhában nincs konyhabútor, a gáztűzhely használhatatlan. A szobában a félszobát elválasztó falat kivették, és egy 10 m²-es korlát nélküli galéria került kialakításra. A fürdőszobában WC, fürdőkád és kézmosó van beépítve, ebből a helyiségből a szennyezett világítóudvarra lehet kilépni. A lakás fűtését gázkonvektor biztosítja, melegvíz ellátását egy 60 literes elektromos bojler szolgáltatja. A falak a szobában és a fürdőszobában is a mennyezetig vizesek, penészesek.

A lakás gyenge műszaki állapotú, teljes felújításra (vakolatcsere, talajnedvesség és talajvíz elleni szigetelés, teljes elektromos hálózat felújítás, nyílászárók cseréje) szorul. A közüzemi költségeken felül, a társasház részére 31.110, - Ft/hó összeg (közös költség, felújítási alap, vízátalány, szemétdíj) kerül kifizetésre. A lakás 2026-ban került visszavételre a bérletől. Ismételt bérbeadására, annak rossz műszaki állapota miatt nem került sor.

A társasházban az Önkormányzat tulajdoni aránya 24,6%.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Kft. (Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) 2026. augusztus 04.-i fordulónappal elkészítette az értékebecslést. Az ingatlan forgalmi értéke 30.220.000,- Ft (ÁFA mentes). Az ingatlan értékesítését javasoljuk nyilvános pályázat keretében, az alábbi kikötésekkel:

Minimális ajánlati ár: 30.220.000,- Ft (ÁFA mentes)

Javasolt pályázati biztosíték (báratpénz): 3.200.000,- Ft

2.) 1034 Budapest, Podolin utca 3. A. ép. fszt. 1., 16201/3/A/1 hrsz.-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 24 m² alapterületű, 1 szobás lakás

A lakás bejárata az udvarból nyílik. A lakás a beépített fűtés hiánya miatt komfortfokozatba nem sorolható. Csatorna bekötés van, gáz közmű nincs bevezetve. A konyhában nincs konyhabútor, mosogató és tűzhely. A konyha hátsó részéből nyílik az ajtó és beépített fűtés nélküli szoba. A fürdőszoba a galéria alatt van, sarok zuhanytálca, kézmosó, WC és egy 60 l-es elektromos bojler található benne. A lakásban a teljes alapterületnek megfelelő galéria található. A falak vizesek, penészesek.

A lakás rendkívül gyenge műszaki állapotú, teljeskörű felújítása (vakolatcsere, talajnedvesség és talajvíz elleni szigetelés, a teljes elektromos hálózat felújítása, nyílászárók cseréje) szükséges. Jelenlegi állapotában lakhatásra nem alkalmas. A közüzemi költségeken felül, a társasház részére 9.600, - Ft/hó összeg (közös költség, felújítási alap) kerül kifizetésre. A bérlet 2023. novemberében visszaadta az ingatlant, annak rossz műszaki és egészségre ártalmas állapota miatt.

A társasházban az Önkormányzat tulajdoni aránya 4,9%, már csak a tárgyi lakás van az önkormányzat tulajdonában.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Kft. (Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) 2026. augusztus 04.-i fordulónappal elkészítette az értékbecslést. Az ingatlan forgalmi értéke 22.760.000,- Ft (ÁFA mentes).

Az ingatlan értékesítését javasoljuk nyilvános pályázat keretében, az alábbi kikötésekkel:

Minimális ajánlati ár: 22.760.000,- Ft (ÁFA mentes)

Javasolt pályázati biztosíték (bánapénz): 2.300.000,- Ft

Az önkormányzat tulajdonában lévő egyes vagyontárgyak elidegenítéséről szóló 18/2014.(VI.2.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése szerint a Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati lakások elidegenítése – piaci alapon – a vagyonrendelet előírásainak megfelelően történhet.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés rendelkezései szerint (...)

c) az a) és a b) pontban nevesített jogügylet kivételével – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő jogügylet esetén a Bizottság,

d) – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó jogügylet esetén a képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

A fenti rendelet szövegében a „Bizottság” kifejezés alatt az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság értendő.

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlanok esetében, azok értéke a bruttó 150 millió forintot nem haladja meg, így kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok

1.) Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 10. § és 16. § (1) bekezdés figyelembevételével úgy határoz, hogy

a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló **1036 Budapest, Nagyszombat utca 6. fszt. 11., 14653/0/A/15** helyrajzi számú, ingatlan-nyilvántartás szerint 39 m² alapterületű lakást értékesítésre kijelöli;

hozzájárul **1036 Budapest, Nagyszombat utca 6. fszt. 11., 14653/0/A/15** hrsz.-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 39 m² alapterületű üresen álló lakás elidegenítésére irányuló nyilvános pályázat kiírásához a vonatkozó értékbecslésben meghatározott 30.220.000, - Ft minimális ajánlati áron; a pályázati biztosíték 3.200.000,- Ft;

felkéri az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t a fentiek szerint a pályázat folyamatos kiírására és lefolytatására, legfeljebb a vonatkozó értébecslés érvényességi idejével megegyező időtartamig, valamint arra, hogy a pályázat eredményéről szóló javaslatot a Bizottság elé döntéshozatalra nyújtsa be.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója
Határidő: döntéstől számított 60 nap

- 2.) Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 10. § és 16. § (1) bekezdés figyelembevételével úgy határoz, hogy

a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló **1034 Budapest, Podolin utca 3. A. ép. fszt. 1., 16201/3/A/1** helyrajzi számú, ingatlan-nyilvántartás szerint 24 m² alapterületű lakást értékesítésre kijelöli;

hozzájárul **1034 Budapest, Podolin utca 3. A. ép. fszt. 1., 16201/3/A/1** hrsz.-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 24 m² alapterületű üresen álló lakás elidegenítésére irányuló nyilvános pályázat kiírásához a vonatkozó értébecslésben meghatározott 22.760.000,- Ft minimális ajánlati áron; a pályázati biztosíték 2.300.000, - Ft;

felkéri az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t a fentiek szerint a pályázat folyamatos kiírására és lefolytatására, legfeljebb a vonatkozó értébecslés érvényességi idejével megegyező időtartamig, valamint arra, hogy a pályázat eredményéről szóló javaslatot a Bizottság elé döntéshozatalra nyújtsa be.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója
Határidő: döntéstől számított 60 nap

Budapest, 2026. szeptember 24.


dr. Horváth Orsolya
 vezérigazgató 

Mellékletek:

- értébecslések elektronikusan a mappában


Dr. Urbán Péter

2026. 09. 25.


 TK30 sz: 2026.09.28.



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. Nagyszombat u. 6. fsz. 11.
14653/0/A/15 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2026. augusztus 04.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Óbuda-Óváros	
A lakás alapterülete m ²	39,00
Komfortfokozat	Komfortos
Szobák száma szemle alapján db	1
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	774 971
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	30 220 000

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 Csoport 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, azokért a Megbízó szavatosságot vállal.
- 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, 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.

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. Adatkezelés

A tudomásunkra jutott adatokat bizalmasan kezeljük. A 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.

5. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán, fizető parkolóban
Közösségi közlekedési megálló	500 m-en belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	500 m-en belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	651 m ²
Felszíne	Sík, épülettel határolt

Az épület jellemzői	
Szintszám	Pince + földszint + 4 emelet
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Kisméretű falazótégla szerkezet
Födémek	Acélgerendás, téglabélésteles
Tető kialakítása, héjalása	Fa ácsszerkezetű, magastető, cserép héjalással
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 50 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Szemrevételezéssel nem tapasztalható
Pince állapota	Nem szemlézhető
Padlás állapota	Nem szemlézhető
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Eszmei hányad	A TAO-ban 39/1554, a tulajdoni lapon 1/1554
Alapterülete	39,0 m ²
Belmagassága	3,51 m
Szobák száma	Természetben 1 db, a tulajdoni lapon + 1 félszoba
Tájolás	Belső udvari
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Komfortfokozat	Komfortos
Tulajdonos	Budapest, III. Kerületi Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, villanyóra van
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Parapet gázkonvektorokkal
Melegvíz	Elektromos bojler 60 l-es
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, gázóra van
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	A szobát és a félszobát egybe nyitották
Felületképzések típusa	Gyenge
Felületképzések állapota	Penészes, vizes

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszoba	Járólap	Festett	
Konyha	Járólap	Csempe + festett	Gáztűzhely van, mosogató és konyhabútor nincs
Fürdőszoba-WC	Járólap	Csempe + festett	Fürdőkád, kézmosó, WC
Szoba I.	Parketta	Festett	Galéria 10,0 m ²

Az épület műszaki állapota

Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Közepes 50%	5 éven túl
Közös terület, pince	Szemrevételezés	Nem szemlézhető	
Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Nem szemlézhető	
Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 40%	2-5 éven belül
Homlokzat	Szemrevételezés	Közepes 50%	5 éven túl
Fedélszék	Szemrevételezés	Nem szemlézhető	
Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50%	5 éven túl
Kémények	Szemrevételezés	Közepes 50%	5 éven túl
Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50%	5 éven túl
Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Közepes 50%	5 éven túl

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Gyenge	20 %
Belső felületképzések, falak	Gyenge, penészes	10 %
Hidegburkolatok	Gyenge	20 %
Melegburkolatok	Gyenge	20 %
Víz és csatornahálózat	Gyenge	20 %
Gázhálózat	Megfelelő	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	10 %

Műszaki leírás, diagnosztika

Épület

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel, cserép héjalással. A függőfolyosók acéltartók közötti kő- ill. téglaboltozatúak. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. A lépcső kétkarú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádog szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota közepes, további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Lakás

A lakás tulajdoni lapján hibásan 1 ½ szoba, 1/1554 eszmei hányad szerepel. A lakás bejárata az udvar sarkából nyílik, fakeretes, osztott üvegezésű bejárati ajtaja van. A lakás komfortos, elektromos, víz- csatorna- és gáz közmű vezetékekkel és mérőórákkal rendelkezik. A konyhában nincs konyhabútor, a gáztűzhely piszkos, használhatatlan. A melegvizet 60 l-es elektromos bojler szolgáltatja. A fürdőszobában fürdőkád, WC és kézmosó van beépítve. Az udvari tájolású szobában a fél szobát elválasztó falat kivették. A szobában parapet gázkonvektor és egy, 10,0 m²-es, fagerendás, korlát nélküli galéria található. A galériáról műszaki tervet és engedélyt nem láttunk.

Az ingatlan a 253/1997. (XII. 20.), a 16/2016 (II. 10.) és a 17/2016 (II. 10.) Kormányrendelet szerint, jelenlegi állapotában lakhatásra nem alkalmas.

Diagnosztika

A lakás az udvar sarkában található, nem benapozott. A fürdőszobából a világítóudvarra ki lehet jutni. A falak a szobában 0,50 m-ig, a fürdőszobában a mennyezetig vizesek, penészesek.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Lelakott, penészes állapot
	Nincs konyhabútor
	A gáztűzhely cserélendő
	A világítóudvar szennyezett

6. Értékképzés

6.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel 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, az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány előírásait.

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

Az Angol Királyi Vagyontértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár 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.

6.3. Érték számítások, lakás értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	III. Nagyszombat u. 6. fsz. 11.	III. Derú u.	III. Berend u.	III. Szél u. 3.	III. Szomolnok u.
3	Gazdasági tényezők		35507106	35500356	35254748	35496776
4	Ár Ft		51 600 000	44 800 000	54 000 000	45 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	39,00	43,00	30,00	33,00	36,00
7	Fajlagos ár Ft/m ²	1 394 924	1 200 000	1 493 333	1 636 364	1 250 000
8	Ingatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2026.	2026.	2026.	2026.	2026.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár Ft		46 440 000	40 320 000	48 600 000	40 500 000
16	Korrigált egységár Ft/m ²	1 255 432	1 080 000	1 344 000	1 472 727	1 125 000
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		ua.	félem.	I. em.	I. em.
23	Korrekciós tényező		1,00	0,90	0,80	0,80
24	Korrigált egységár Ft/m ²	1 091 945	1 080 000	1 209 600	1 178 182	900 000
25	Eladhatósági tényezők					
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
30	Műszaki állapot	Felújítandó	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,85	0,80	0,75	0,75
32	Összes korrekció %		-23,50%	-35,20%	-46,00%	-46,00%
33	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	774 971	826 200	870 912	795 273	607 500
34	Számított forgalmi érték Ft	30 223 876				
35	Kerekített forgalmi érték Ft	30 220 000				

A felépítmény értéke tartalmazza az eszmei hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is.

A korrekció a kínálati árak, az épület állapota, az épületen belüli elhelyezkedés, a korszerűség, piacképesség, a használhatóság, a funkció, a közművek és a műszaki állapot miatt szükséges.

Mellékletek:

Fényképek

Térkép, E-közmű

Alapító okirat részlet

Alaprajz

Tulajdoni lapok



Utcakép



Homlokzat



Bejárat



Udvar, függőfolyosók



Bejárat, villanyóra



Előszoba



Konyha



Fürdőszoba, penész



Szoba, galéria



Galéria



Parketta



Vízóra



Gázóra



Google térkép



E-közmű

A Budapest III. ker. Nagyszombat utca 6.sz. alatti

ingatlanon lévő lakóház

társasházi

ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan helyrajzi száma : 14653

Az ingatlan tulajdoni lap száma: 164

Az ingatlan fekvése : Bp.III.ker. belterület

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONOK A TÁRSASHÁZBAN**A. Közös tulajdonok a társasházban:**

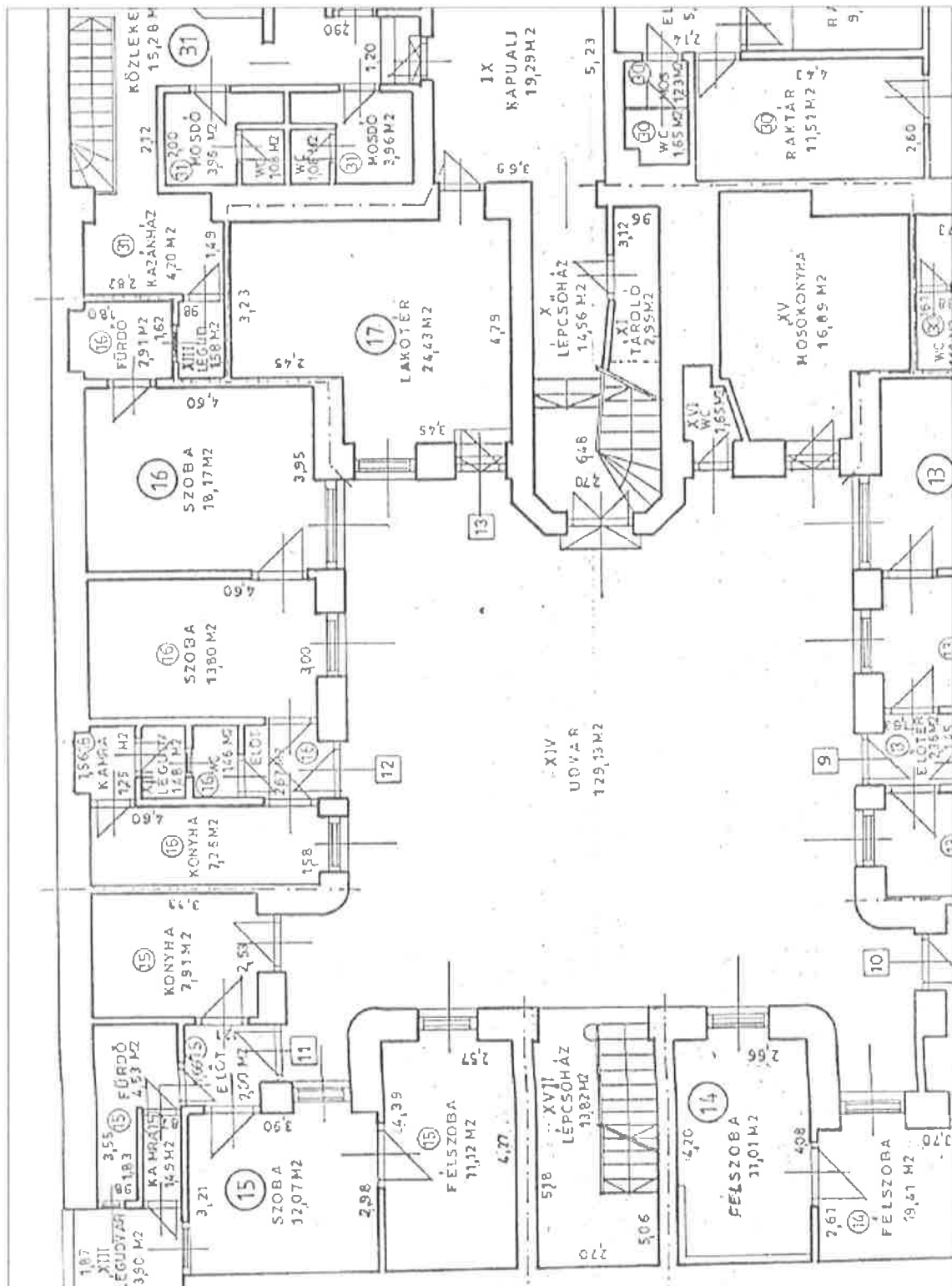
1.) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a következők:

- I. Telek: 651 m² területtel.
- II. Az épület alapja, szigetelése, felmenő falszerkezetek, kémények, kéménypillérek
- III. Födémszerkezetek, áthidalások és kiváltások, lépcsőszerkezetek
- IV. Tetőszerkezet tetőhéjalással
- V. Homlokzat lábazatképzéssel
- VI. Épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek
- VII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal és padlóburkolatai
- VIII. Vízvezeték hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig
Gázvezeték hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek gázórájáig
Elektromos vezetékek hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos mérőórájáig
Csatorna vezetékek hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.
- IX. Kapualj 19,29 m²
- X. Lépcsőház 79,16 m²
- XI. Tároló 121,89 m²
- XII. Közlekedő 9,52 m²

6

- 9.) A terveken 9. számmal jelölt, 14653/A/9 hrsz-ú, III.7. ajtószám alatti, 2 szobából álló lakás 67 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 67/1554 tulajdoni hányaddal.
- 10.) A terveken 10. számmal jelölt, 14653/A/10 hrsz-ú, III.7A. ajtószám alatti, 1 szobából álló lakás 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 25/1554 tulajdoni hányaddal.
- 11.) A terveken 11. számmal jelölt, 14653/A/11 hrsz-ú, III.8. ajtószám alatti, 2 szobából álló lakás 60 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 60/1554 tulajdoni hányaddal.
- 12.) A terveken 12. számmal jelölt, 14653/A/12 hrsz-ú, III.8A. ajtószám alatti, 1 szobából álló lakás 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 31/1554 tulajdoni hányaddal.
- 13.) A terveken 13. számmal jelölt, 14653/A/13 hrsz-ú, fszt.9. ajtószám alatti, 2 szobából álló lakás 49 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 49/1554 tulajdoni hányaddal.
- 14.) A terveken 14. számmal jelölt, 14653/A/14 hrsz-ú, fszt.10. ajtószám alatti, 1 szobából és 1 félszobából álló lakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 36/1554 tulajdoni hányaddal.
- 15.) A terveken 15. számmal jelölt, 14653/A/15 hrsz-ú, fszt.11. ajtószám alatti, 1 szobából és 1 félszobából álló lakás 39 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 39/1554 tulajdoni hányaddal.
- 16.) A terveken 16. számmal jelölt, 14653/A/16 hrsz-ú, fszt.12. ajtószám alatti, 2 szobából álló lakás 48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 48/1554 tulajdoni hányaddal.
- 17.) A terveken 17. számmal jelölt, 14653/A/17 hrsz-ú, fszt.13. ajtószám alatti, 2 szobából álló lakás 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 24/1554 tulajdoni hányaddal.

Társasházi alapító okirat részlet



Alaprajz

Elektronikus Nyilvántartás
 2026.07.23 13:23:43



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYE/TULLAP/20260723/17903
2026.07.23

Oldal 1/2

Budapest III. ker.
Belterület, 14653 helyrajzi szám

1036 BUDAPEST III KER., NAGYSZOMBAT UTCA 6.
Budapest III ker., Belterület, 14653

társasház törzslap

I. RÉSZ

- Bejegyző határozat, érkezési idő:
 9003/2006
 AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Magnevezése	Művelési osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AJK)
-	Kivett / lakóház, udvar	0	651	0
- Bejegyző határozat, érkezési idő:
 39271/1/1999/98.09.28
 Jogi jelleg: Társasház
 A földrészlethez tartoznak az alaphő okirat szerint közös tulajdonban álló épületelemek, berendezések és helyiségek.
- Bejegyző határozat, érkezési idő:
 218044/2000/00.09.11
 Jogi jelleg: Régészeti vagy történeti jelentőségű védett terület

II. RÉSZ

- Bejegyző határozat, érkezési idő:
 4741/1982/
 Tulajdonjog
 Jogállás: TULAJDONOS
 Tulajdoni hányad: 1/1
 Jogcím: államosítás, 4741/1952/
 Név: Magyar Állam

Törő határozat
 39271/1/1999/98.09.28
- Bejegyző határozat, érkezési idő:
 62941/1976/
 Jogállás: bejegyzés - kezelt
 Jogállás: KEZELŐ
 Tulajdoni hányad: 1/1
 Jogcím: -, 62941/1976/
 Név: III. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
 Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III. KER., Korvin Ötöd tér 7

Törő határozat
 39271/1/1999/98.09.28
- Bejegyző határozat, érkezési idő:
 39271/1/1999/98.09.28
 Tulajdonjog (társasház-tulajdon)
 Jogállás: TÁRSASHÁZTULAJDON
 Tulajdoni hányad: 1/1
 Jogcím: eredeti felvétel
 A tulajdonjogot a 14653/0/A/1-14653/0/A/31 hrsz-ú különispok tartalmazzák.
 Név: TÁRSASHÁZ TULAJDON
 Jogosult címe: -, -

III. RÉSZ

- Bejegyző határozat, érkezési idő:
 117342/1999/1999.04.29
 Egyéb
 Dr. Oraskóczy Jánosné Gadi Magdolna Nagycseréi Mártírok Út 12/A szám alatti lakos kérelme elutasítása.

Törő határozat
 128069/1/2023/23.07.13

Folytatás a következő oldalon

 Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Magyarország 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.	Tulajdonlap-másolat (teljes) Ügyazonosító INyer/TULLAP/20260723/17903 2026.07.23	Oldal 2/2 Budapest III ker. Belterület, 14653 helyrajzi szám
Folytatás az előző oldalról		
2. Bejegyzés határozat, érkezési idő: 208824/1/2005/05.06.16		
A Szervezeti Működési Szabályzatot becsatolják		
Az E-hiteles tulajdonlap-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		

Lakóház tulajdoni lap

E:\Helyettesítő Tervezés\2026\07\23_11022_07



**Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály**
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonlap-másolat
(teljes)**
Öröklésvégkiadás
INVER/TULLAP/20260723/17746
2026.07.23

**Budapest III. ker.
Belterület, 14653/0/A/15 helyrajzi
szám**

Oldal 1/1

E:\Helyettesítő Tervezés\2026\07\23_11022_07



**Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály**
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonlap-másolat
(teljes)**
Öröklésvégkiadás
INVER/TULLAP/20260723/17746
2026.07.23

**Budapest III. ker.
Belterület, 14653/0/A/15 helyrajzi
szám**

Oldal 1/1

1036 BUDAPEST III KER., NAGYSZOMBAT UTCA 6. FSZ. 11. AJTÓ

Budapest III ker., Belterület, 14653/0/A/15

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39271/1/1999/1998.09.28

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Főszobák sz.	Eszmei hányad
Öröklésvégkiadás	39	1	1	1/1554

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39271/1/1999/1998.09.28

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerinti hozzájáruló melékkelhelyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39271/1/1999/1998.09.28

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §. 83449/1998/1995. II. 14/

eredeti felvétel

Név: III. KER. ÖNKORMÁNYZAT

Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III. KER., Fő tér 3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szembe
másolat a fennálló bejegyzésekkel, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem
másként hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Lakás 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. Podolin u. 3. A ép. fsz. 1.
16201/3/A/1 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2026. augusztus 04.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Óbuda-Óváros	
Építési övezet	Vi-1/SZ-L1
A lakás alapterülete m ²	24,00
Komfortfokozat	Komfortfokozatba nem sorolható
Szobák száma db	1
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	948 391
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	22 760 000

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 Csoport 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, azokért a Megbízó szavatosságot vállal.
- 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, 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.

Adatkezelés

A tudomásunkra jutott adatokat bizalmasan kezeljük. A 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

Környezet	
Beépítettség	Szabadonálló
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán, fizető parkolóban
Közösségi közlekedési megálló	500 m-en belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	500 m-en belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	807 m ²
Felszíne	Sík, bekerített

Az A épület jellemzői	
Szintszám	Földszint + emelet + beépítetlen tetőtér
Építési év	XX. sz. első fele
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Kisméretű falazótégla szerkezet
Födémek	Szilárd födém
Tető kialakítása, héjalása	Fa ácsszerkezetű, magastető, cserép héjalással
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 20 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Szemrevételezéssel nem tapasztalható
Padlás állapota	Nem szemrevételezhető
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Eszmei hányad	24/488
Alapterülete	24,0 m ²
Belmagassága	Galéria alatt: 1,98 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Utcai szoba ablak, udvari galéria ablak
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Komfortfokozat	Beépített fűtés nincs, komfortfokozatba nem sorolható
Tulajdonos	Budapest, III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, villanyóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra nincs
Fűtés	Nincs beépített fűtés
Melegvíz	Elektromos bojler Hajdu 60 l-es
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Gyenge
Felületképzések állapota	Gyenge

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Konyha	Járólap	Csempe + festett	Berendezések nincsenek
Zuhanyozó-WC	Járólap	Csempe	Elektromos bojler 60 l-es
Szoba I.	Járólap	Festett	Ajtó nincs
Galéria	Hajópadló	Festett	Ajtó nincs

Az épület műszaki állapota

Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge 20%	Nem gazdaságos
Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Nem szemlézhető	
Homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 20%	Nem gazdaságos
Fedélszék	Szemrevételezés	Nem szemlézhető	
Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 20%	Nem gazdaságos
Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 20%	Nem gazdaságos
Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 20%	Nem gazdaságos

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Gyenge	40 %
Belső felületképzések, falak	Gyenge, vizes	10 %
Hidegburkolatok	Gyenge	20 %
Melegburkolatok	Gyenge	20 %
Víz és csatornahálózat	Gyenge	10 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	10 %

5. Műszaki leírás, diagnosztika

Telek

A telek megközelítőleg négyzet alakú, felszíne töredezett beton burkolatú, sík, bekerített. A területen A és B épület található. A tárgyi lakás az A épület földszintjén van. A B épület vasbeton és téglavázszerkezet, romos, bontási kötelezettséggel terhelt.

A épület

Az A jelű lakóház a XX. század első felében épült, szabadonálló beépítéssel, téglavázalappal, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, szilárd közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel, cserép héjalással, földszint, és emelet szintosztással. A homlokzat vakolt, színezett, hiányos. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezről készültek. Az épület eredeti nyílászáróit részben műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésűre cserélték.

Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota gyenge, gazdaságos felújítása nem valószínű.

Lakás

A lakás bejárata az udvarból nyílik, teli acél bejárati ajtaja van. A lakás a beépített fűtés hiánya miatt komfortfokozatba nem sorolható. Csak elektromos mérőóra van, vízóra nincs. Csatorna bekötés van, gáz közmű nincs bevezetve. A konyhában nincs konyhabútor, mosogató és tűzhely. A konyha hátsó részéből nyílik az ajtó és beépített fűtés nélküli szoba. A fürdőszoba a galéria alatt van, sarok zuhanytálca, kézmosó, WC és 60 l-es elektromos bojler található benne.

A lakásban, a teljes alapterületnek megfelelő fagerendás galéria található, viszonylag jó állapotban. A galériáról statikai, műszaki tervet és engedélyt nem láttunk.

A szobai körítő falakon 1,0-1,50 m magasságig vizesedés látszik, a parapet alacsony.

A takart vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan megfelelő forgalmi értéken piacképes, felújítandó.

Az ingatlan a 253/1997. (XII. 20.), a 16/2016 (II. 10.) és a 17/2016 (II. 10.) Kormányrendelet szerint lakhatásra jelenlegi állapotában, rossz műszaki állapot, a fűtés és a konyhai berendezések hiánya miatt nem alkalmas.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Galéria 24,0 m ²
Értékcsökkentő tényezők	Komfortfokozatba nem sorolható lakás
	Falnedvesség, penész
	Fűtés, tűzhely és berendezések hiánya
	Rossz műszaki és esztétikai állapot

Építési övezeti előírások

Építési övezet: VI-1/SZ-L1, ÓBÉSZ 249. §. Vegyes intézményi területek. Homlokzatmagasság max. 12,5 m. A telken egy főépület és egy kiszolgáló épület létesíthető.

6. Értékképzés

6.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel 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, az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány előírásait.

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

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár 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.

6.3. Érték számítások, lakás értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Podolin u. 3. A ép. fsz. 1.	III. Szomolnok u. 13.	III. Óbuda-Óváros	III. Óbuda-Óváros	III. San Marco u. 11.
3	Gazdasági tényezők		35109656	35284117	35479665	35034428
4	Ár (Ft)		23 900 000	34 900 000	28 000 000	26 500 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	24,00	20,00	28,00	27,00	24,00
7	Fajlagos ár Ft/m ²	1 145 658	1 195 000	1 246 429	1 037 037	1 104 167
8	Ingatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Közös tul.
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2026.	2026.	2026.	2026.	2026.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár Ft		22 705 000	33 155 000	26 600 000	23 850 000
16	Korrigált egységár Ft/m ²	1 074 573	1 135 250	1 184 107	985 185	993 750
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,95
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		szuterén	ua.	szuterén	szuterén
23	Korrektíós tényező		1,10	1,00	1,10	1,10
24	Korrigált egységár Ft/m ²	1 050 849	1 123 898	1 065 696	975 333	1 038 469
25	Eladhatósági tényezők					
26	Komfortfokozat, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
32	Összes korrektíó %		-10,65%	-18,78%	-10,65%	-5,69%
33	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	948 391	1 014 317	961 791	880 238	937 218
34	Számított forgalmi érték Ft	22 761 389				
35	Kerekített forgalmi érték Ft	22 760 000				

A felépítmény értéke tartalmazza az eszmei hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is.

A korrektíó a kínálati árak, az épület állapota, az épületen belüli elhelyezkedés, a korszerűség, piacképesség, a használhatóság, a funkció, a közművek és a műszaki állapot miatt szükséges.

Mellékletek:

Fényképek

Alaprajz, Alapító okirat

ÓBÉSZ, Helyszínrajz, Műholdkép

Tulajdoni lap



Utcakép, Podolin u.



Az A épület homlokzata



Udvar



Lakás bejárat



Villanyóra



Konyha, galéria lépcső



Szoba fal



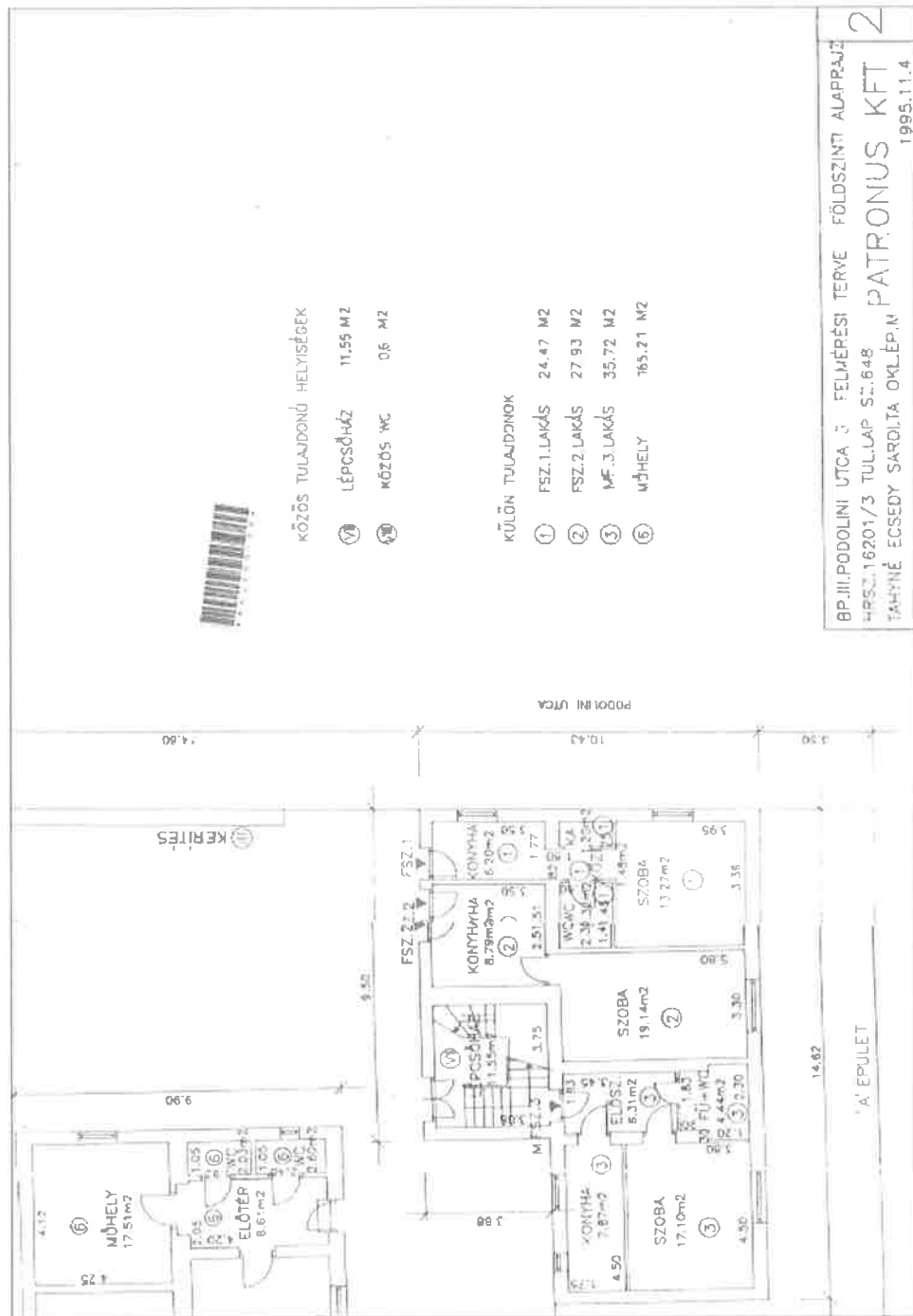
Zuhanyozó-WC



Szoba



Galéria, dobogó



Alaprajz

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata, mint a 16201/3 hrsz. alatt felvett 648 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Budapest. III. ker. Podolini u 3. sz. alatti házingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. 51.§-a alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz.alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház külön tulajdoni egységei e jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, üzletek és egyéb helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján értékesítve a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Ptk., az 1977. évi II.tvr. rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 807 m²
- II. Az ingatlanon meglévő közmű elektromos-, gáz-, csatorna-, és vízhálózata a rákötéstől a külön tulajdoni részek elágazásáig.
- III. A támfal és a telket körbevevő kerítés.

1 példányt átvettem: 2010.10.15.


(F14152)

vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

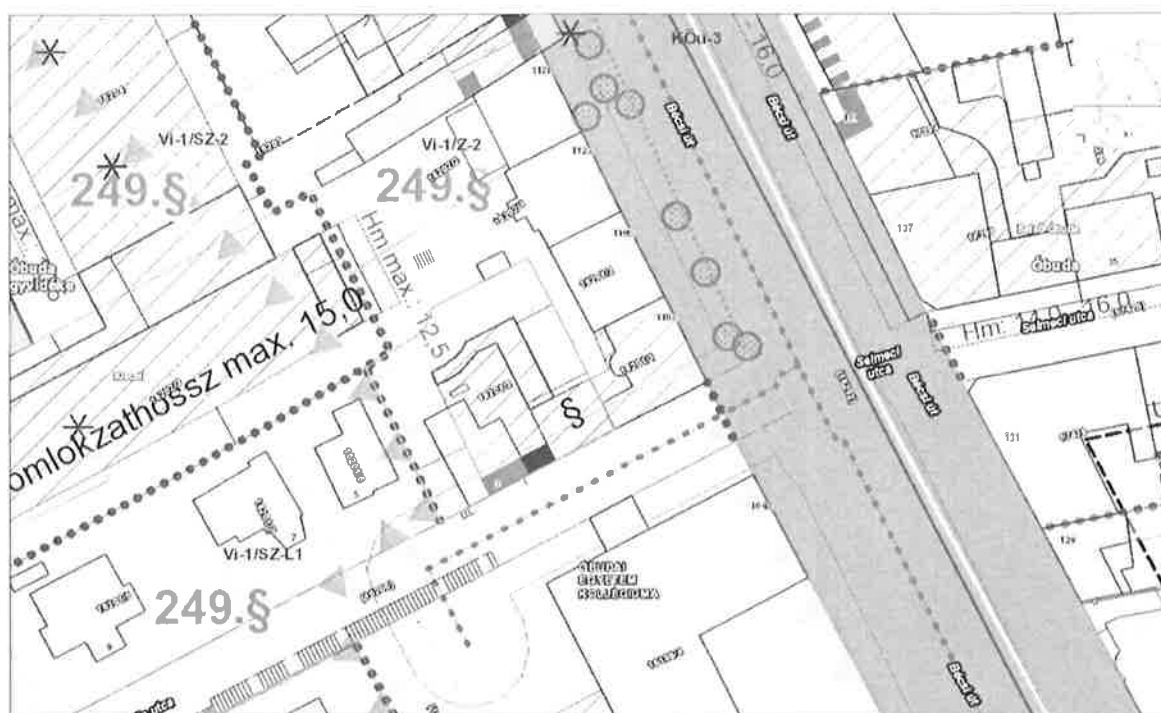
"A" ÉPÜLETBEN:

1. A tervrajzon 1. sorszámmal jelölt "A" épületben lévő földszint 1. szám alatti, 1 szobából, konyhából, közlekedőből, kamrából, WC-ből álló 24 m² alapterületű öröklakás, valamint az "A" épületen belüli közös tulajdonból 24/181, az osztatlan közös tulajdonból 24/488 tulajdoni hányad.
2. A tervrajzon 2. sorszámmal jelölt "A" épületben lévő földszint 2. szám alatti, 1 szobából, konyhából álló 28 m² alapterületű öröklakás, valamint az "A" épületen belüli közös tulajdonból 28/181, az osztatlan közös tulajdonból 28/488 tulajdoni hányad.
3. A tervrajzon 3. sorszámmal jelölt "A" épületben lévő magasföldszint 3. szám alatti, 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdő+WC-ből álló 36 m² alapterületű öröklakás, valamint az "A" épületen belüli közös tulajdonból 36/181, az osztatlan közös tulajdonból 36/488 tulajdoni hányad.
4. A tervrajzon 4. sorszámmal jelölt "A" épületben lévő I. emelet 1. szám alatti, 1 szobából, 1 félszobából, előszobából, konyhából, fürdő+WC-ből, kamrából álló 48 m² alapterületű öröklakás, valamint az "A" épületen belüli közös tulajdonból 48/181, az osztatlan a közös tulajdonból 48/488 tulajdoni hányad.
5. A tervrajzon 5. sorszámmal jelölt "A" épületben lévő I. emelet 2. szám alatti, 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdő+WC-ből álló 44 m² alapterületű öröklakás, és erkély fele kerekítve összesen 45 m², valamint az "A" épületen belüli közös tulajdonból 45/181, az osztatlan közös tulajdonból 45/488 tulajdoni hányad.

"B" ÉPÜLETBEN:

6. A tervrajzon 6. sorszámmal jelölt "B" épület 1. szám alatti földszinten és emeleten lévő, 5 műhelyhelyiségből, előtérből, 2 WC-ből, 2 tárolóból álló 293 m² alapterületű műhely, valamint az "B" épületen belüli közös tulajdonból 307/307, az osztatlan közös tulajdonból 307/488 tulajdoni hányad. A külön tulajdoni illetőség 2 db tárolója a támfalhoz csatlakozó melléképületben található.

Az ingatlan 488/488 tulajdoni hányadból áll.



ÓBÉSZ



Térképmásolat



Google műholdkép

	Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Magyarország 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.	Tulajdonlap-másolat (teljes) Ögyazonosító: BMYER/TULLAP/20260723/17793 2026.07.23	Oldal: 1/1 Budapest III. ker. Belterület, 16201/3/A/1 helyrajzi szám
1034 BUDAPEST III KER., PODOLIN UTCA 3. A. ÉP. FSZ. 1. AJTÓ Budapest III ker., Belterület, 16201/3/A/1		Társasház külföldi lap	
I. RÉSZ			
1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 97164/1/1998/1998.09.06			
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:			
Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.
Iskola	24	1	0
Eszmei hányad: 24/488			
1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 97164/1/1998/98.04.20			
Jogi jelleg: Társasház			
Az alapító okirat szerinti hozzájáruló meliorációs helyiségek.			
II. RÉSZ			
1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 97164/1/1998/98.04.20			
Tulajdonjog			
Jogállás: TULAJDONOS			
Tulajdoni hányad: 1/1			
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 83449/1998./1995.02.14./ eredeti felvétel			
Név: III. KER. ÖNKORMÁNYZAT			
Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III KER., Fő tér 3.			
III. RÉSZ			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig megjegyzik 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			

Tulajdoni lap